



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사학위논문

주택의 점유형태 및 규모에 따른
근린의식 형성의 비교

2014년 2월

서울대학교 환경대학원

환경계획학과

전 혜 영

주택의 점유형태 및 규모에 따른 근린의식 형성의 비교

지도교수 최 막 중

이 논문을 도시계획학 석사학위 논문으로 제출함
2013년 12월

서울대학교 환경대학원
환경계획학과
전 혜 영

전혜영의 도시계획학 석사 학위논문을 인준함
2013년 12월

위 원 장 이 영 성 (인)

부위원장 전 상 인 (인)

위 원 최 막 중 (인)

국문초록

거주지에서의 사회적 배제 문제가 불거짐에 따라 다양한 주택유형의 혼합 건설을 통해 이를 해결하려는 노력이 이루어지고 있다. 이에 본 연구는 주택유형에 따른 주민들의 근린의식 형성을 비교 분석하여, 사회적 배제와 혼합의 내면에 담긴 사회적 관계를 파악하는 데 목적을 두었다. 특히 주택유형을 주택의 점유형태와 규모에 따라 세분화하여, 점유형태에 의한 사회적 배제와 규모에 의한 그 것을 동시에 관찰 및 분석하고자 하였다.

본 연구에서는 점유형태와 규모에 따라, 국민임대, 장기전세, 소형분양, 그리고 대형분양으로 집단을 분류하고, 그들 사이에 형성되어 있는 근린의식 형성의 대상과 정도를 관찰하였다. 근린으로 인식하는 대상의 범위에 따라, 사회적 배제 현상 및 사회적 혼합의 가능성을 파악하기 위해서이다. 근린의식의 측정은 지역적 단위를 근린이라 정의할 수 있게 하는 요소인 이웃관계, 애착의식, 동질의식을 통해 이루어졌다.

결과적으로, 근린의식을 형성하는 데 주택의 규모보다는 점유형태를 기반으로 행위 대상을 판단하는 영향이 보다 크게 작용함이 밝혀졌다. 근린의식 형성의 대상을 인식하는 데 주택의 점유형태는 다방면으로 영향을 미쳤다. 반면에 주택의 규모는 배제 대상에 대한 행태 차이에만 영향을 미쳤다. 선행연구에서 밝혀진 바와 달리 분양주택 간의 근린의식 형성에 주택의 규모는 영향을 미치지 않았다. 하지만 본인집단과 비교했을 때, 대형분양주택은 국민임대주택과 장기전세주택과의 차이를 인지하고, 소형분양주택은 그렇지 않다는 점에서 배제 대상을 인지하는 데는 주택 규모에 따른 차이가 존재한다고 볼 수 있다.

또한, 주택의 점유형태와 규모에 따른 근린의식 형성의 이러한 차이는 상호간 쌍방향적이지 않은 관계 형성에 영향을 미친다. 소형분양주택 세대는 국민임대, 장기전세를 포함하는 모든 주택유형에 대하여 근린의

식을 형성하는 데에 본인집단과 차이가 없다고 나타났다. 하지만 국민임대와 장기전세 주민들은 분양주택 주민들에 대하여 전반적으로 배타적인 인식을 가지고 있어, 소형분양주택 주민들과 쌍방향적인 근린의식의 형성에 어려움이 있다고 밝혀졌다.

본 연구는 주택의 점유형태와 규모에 따라 발생하는 집단 간 사회적 관계 형성의 차이를 밝혀, 사회적 배제 및 혼합 현상에 대한 미시적인 이해를 제공했다는 점에서 의의를 가진다. 정책적으로는 혼합단지 건설에 있어 분양주택 규모의 다양화에 대한 효과를 제고하고, 일방적인 사회적 배제의 극복을 넘어 쌍방향적인 근린의식의 형성에 대한 고려를 통해 사회적 관계의 활성화를 도모해야 한다는 시사점을 가진다.

◆ 주요어 : 근린의식, 점유형태, 주택규모, 사회적 배제, 사회적 혼합, 사회적 관계, 혼합단지

◆ 학 번 : 2012-22058

<목 차>

제 1 장 서론	1
제 1절 연구의 배경 및 목적	1
제 2절 연구의 내용 및 구성	3
제 2 장 이론 및 선행연구 고찰	5
제 1절 주거와 사회적 배제	5
1. 빈곤과 사회적 배제 문제의 이해	5
2. 주거지에서의 사회적 배제	6
3. 사회적 배제의 극복과 한계점	7
제 2절 근린의식의 형성	8
1. 근린의 개념	8
2. 근린의식의 개념 및 측정	9
3. 거주지 내 사회적 관계로서의 근린의식	10
제 3절 선행연구 고찰 및 연구의 차별성	11
1. 선행연구 고찰	11
2. 선행연구와의 차별성	13
제 3 장 연구 설계	15
제 1절 주택유형의 분류	15
제 2절 설문조사 설계	17
1. 설문문항의 구성	17
2. 설문대상지의 선정	20

제 3절 설문조사의 시행	21
1. 설문조사의 개요	21
2. 설문응답자의 특성	22
제 4절 분석의 틀	26
제 4 장 실증분석 결과 및 해석	28
제 1절 주택유형에 따른 근린의식 항목별 차이 분석	28
1. 근린의식 항목별 행위주체의 전반적인 특성	28
2. 근린의식 항목별 행위주체와 행위대상 간의 관계	42
제 2절 주택유형에 따른 근린의식 요인별 차이 분석	48
1. 근린의식 요인의 도출	48
2. 근린의식 요인별 행위주체의 전반적인 특성	50
3. 근린의식 요인별 행위주체와 행위대상 간의 관계	51
제 3절 주택유형에 따른 근린의식의 형성	53
1. 근린의식 요인별 주택유형 간의 관계 분석	54
2. 주택유형에 따른 근린의식 형성의 종합 분석	56
제 5 장 결론 및 시사점	59
제 1절 연구의 요약 및 시사점	59
제 2절 연구의 한계 및 향후 연구방향	60
■ 참고문헌	61
■ 부 록	64
■ Abstract	67

<표 목 차>

[표 2-1]	근린의 개념정의에 고려된 요인	9
[표 2-2]	근린의식 측정에 고려된 요인	10
[표 3-1]	임대주택 유형별 특징 비교	16
[표 3-2]	설문문항 분류	18
[표 3-3]	근린의식 항목별 질문내용	19
[표 3-4]	대상지의 혼합 현황	21
[표 3-5]	주거유형별 응답자 비율	22
[표 3-6]	응답자의 가구특성	24
[표 3-7]	응답자의 개인특성	26
[표 4-1]	행위주체 집단별 인사를 나누는 정도	29
[표 4-2]	행위주체 집단별 대화를 나누는 정도	30
[표 4-3]	행위주체 집단별 도움을 주고받는 정도	31
[표 4-4]	행위주체 집단별, 단지주민을 같은 단지 내 이웃으로 인식하는 정도 ..	33
[표 4-5]	행위주체 집단별, 단지주민과 생활수준이 비슷하다고 인식하는 정도 ..	33
[표 4-6]	행위주체 집단별, 단지주민과 생활양식이 비슷하다고 인식하는 정도 ..	35
[표 4-7]	행위주체 집단별, 자녀들이 같은 학교에 다녀도 괜찮다는 정도	36
[표 4-8]	행위주체 집단별, 주민들이 공동생활규칙을 준수하는 정도 평가	38
[표 4-9]	행위주체 집단별, 주민들이 단지관리에 관심을 가지는 정도 평가	39
[표 4-10]	행위주체 집단별, 주민들이 단지운영에 관심을 가지는 정도 평가	39
[표 4-11]	행위주체 집단별, 주민들이 주변현안에 관심을 가지는 정도 평가	41
[표 4-12]	행위주체 및 행위대상별 이웃관계 측정 항목 평균점수 비교분석	43
[표 4-13]	행위주체 및 행위대상별 동질의식 측정 항목 평균점수 비교분석	45
[표 4-14]	행위주체 및 행위대상별 애착의식 측정 항목 평균점수 비교분석	47
[표 4-15]	측정변수의 요인적재량	49
[표 4-16]	행위주체별 근린의식 요인 평균점수 비교분석	50
[표 4-17]	행위주체 및 행위대상별 근린의식 요인 평균점수 비교분석	52
[표 4-18]	행위주체 및 대상에 대한 근린의식 요인의 차이 다이어그램	55

<그 립 목 차>

[그림 1-1]	연구 구성 및 흐름도	4
[그림 3-1]	주택유형별 거주비율 및 표본비율	23
[그림 3-2]	분석내용 및 방법	27
[그림 4-1]	행위집단별 평균_이웃관계 측정 항목	32
[그림 4-2]	행위집단별 평균_동질의식 측정 항목	37
[그림 4-3]	행위집단별 평균_애착의식 측정 항목	41
[그림 4-4]	주택유형별 근린의식 형성	56

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

사회적 혼합단지의 건설에 대한 많은 사회적 반발에도 불구하고, 정부는 수년간에 걸쳐 주거지에서의 사회적 혼합 정책을 시행해왔다. 주거지 분리로부터 발생한 사회적 배제, 낙인의 문제는 물리적인 혼합을 통해 해결할 수 있을 것이라는 믿음이 있었기 때문이다. 2013말 기준으로 서울시와 SH공사에서 관리하는 단지 중 1/4 이상(약 26%)이 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지이다.¹⁾ 하지만 수년간의 노력을 들여 시행한 주거지의 사회적 혼합 정책은 분양주택 주민들뿐만 아니라, 임대주택 주민들로부터도 부정적인 평가를 받는 것으로 나타났다(김주진 외, 2005; 백혜선, 2010; 서수정 외, 2004). 서로 다른 계층 간 소통의 부재, 위화감 형성 등이 그 원인이다.

사회적 혼합단지를 건설하게 된 배경에는 임대주택의 대량공급으로 인한 주거지의 물리적인 분리가 사회적 배제의 주된 원인이라는 시각이 존재한다(홍두승 외, 1993; 서종균, 1997; 서수정 외, 2004). 아파트단지 형태의 임대주택 공급이 거주지에 대한 낙인효과와 공간적인 격리현상을 심화시킨 것은 사실이다. 그렇기 때문에 표면적으로 봤을 때, 사회적 배제 문제를 주거지의 분리 및 고립에 의해서만 나타나는 현상으로 오해할 수도 있다. 하지만 사회적 배제 문제의 내면에는 주민들이 맺고 있는 관계, 서로 공유하는 생각과 시설 등의 차이가 자리 잡고 있다.

주거지의 사회적 혼합 정책이 거주민으로부터 부정적인 평가를 받는 것도 이러한 사실을 뒷받침해준다. 물리적으로 주택유형을 혼합하더라도, 계층 간 유화가 이뤄지지 않는 것은 각 주택유형에 거주하는 주민들의 인식 및 행태의 차이를 극복하지 못했기 때문이다. 같은 단지 내에서 임

1) SH공사 주택관리현황 참고 (<http://www.i-sh.co.kr/>)

대주택과 분양주택 간의 담을 쌓고 서로를 경계하는 등의 행태는 사회적 혼합 정책을 시행하기 이전, 분리된 거주지 간에 발생하던 문제가 혼합 단지 내에서 반복되고 있음을 보여준다. 즉, 사회적 배제의 메커니즘은 물리적 환경의 개선만으로 해결할 수 없다는 것이다. 주거지의 사회적 배제 행태를 이해하고, 해결하기 위해서는 주민들이 이웃주민에 대하여 어떠한 사회적 인식을 가지고, 어떠한 행태를 보이는가, 즉 배제의 대상과 주체가 되는 거주민 간의 사회적 관계에 보다 초점을 맞추어야 할 필요가 있다.

임대주택과 분양주택 간의 사회적 배제 문제가 꽤 오랫동안 화두가 되어 온 만큼, 이를 이해하고 해결점을 제시하려는 많은 노력이 있었다. 특히 임대주택과 분양주택 간의 갈등, 혹은 배제행태에 대한 인식을 조사한 연구가 다수 존재한다. 그 중 임대와 분양의 혼합으로 생기는 문제를 파악하고, 이에 대한 정책적 시사점을 남긴 연구들에서는 다양한 유형과 규모로 여러 계층이 혼합되어 거주할 수 있는 주거 공간 조성의 필요성을 주장하였다(백혜선, 2010; 진미윤, 2011). 임대와 분양으로 양극화되어 나타나는 소득 및 사회적 인식의 격차를 줄이고자 함이다. 하지만 단순히 주거유형 및 규모의 다양화에 따라 거주민들의 소득수준 및 계층이 다양화되고, 이에 따라 사회적 배제가 완화될 것이라는 기대는 지나치게 낙관적이다. 임대와 분양 간의 사회적 배제 문제를 주거지 분리의 문제로 바라보고, 물리적으로만 해결하려고 했던 과오와 다를 바가 없기 때문이다. 사회적 배제 현상에 대한 물리적인 해결책의 제시 및 적용에 앞서, 현상의 기저에 깔려있는 주민과 주민 간의 내적인 관계에 주목할 필요가 있다.

특히 분양주택 내에서도 규모에 따라 거주민 간 근린의식에 차이가 존재하고, 때로는 배제적 행위가 발생한다(전남일 외, 2008; 정동훈 외, 2004; 진미윤, 2001)는 연구결과를 본다면, 다양한 규모의 주택 공급으로 인해 또 다른 형태의 배제 문제가 발생하지 않으리라 장담할 수 없다. 따라서 본 연구에서는 임대와 분양주택 거주민 간의 관계에만 집중되어

있던 기존 연구들에서 나아가 주택의 점유형태와 규모에 따른 거주민 간 사회적 관계 형성의 특징과 차이를 살펴보고자 한다. 이는 사회적 배제에 대한 이해의 폭을 넓히는 데 도움이 될 것이다. 또한 일방적인 사회적 배제행태를 관찰하는 것을 넘어, 행위주체와 대상 간의 관계를 쌍방향적으로 분석하고자 한다.

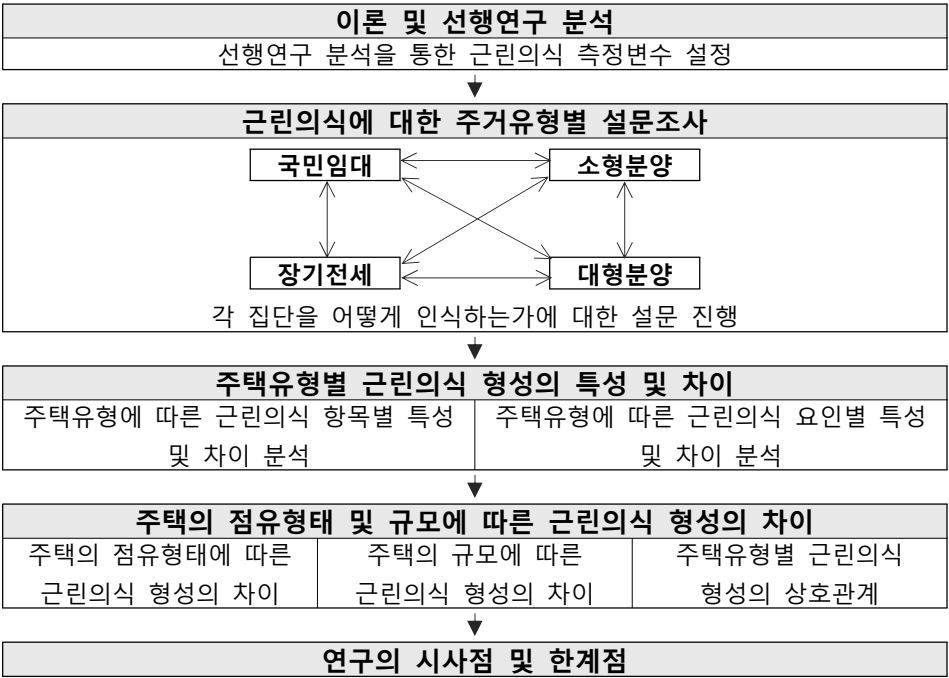
결과적으로 본 연구는 서로 다른 주택유형에 거주하는 주민들 간의 사회적 관계를 파악함으로써 사회적 배제 현상의 기저에 깔려있는 사회적 관계를 이해하고, 향후 사회적 혼합 정책의 방향을 설정하는 데에 바탕이 되고자한다.

제 2 절 연구의 내용 및 구성

본 연구에서 목표로 하는 주택의 점유형태와 규모별 거주민 간의 사회적 혼합을 관찰하기 위해 우선, 이론고찰을 통한 사회적 배제와 사회적 관계, 그리고 근린의식 간의 관계를 파악하고 근린의식 측정을 위한 요인과 항목을 도출하고자 한다. 또한, 주택유형이 다변화되는 추세를 고려하여 다양한 주택의 유형을 명확히 분류하고, 각 주택유형에 거주하는 주민들의 근린의식 형성에 주택의 점유형태 및 규모에 따른 차이가 존재하는가를 파악하고자 하였다.

거주민의 근린의식은 설문조사를 통해 분류된 주택유형별 집단에 대한 인식을 각각 조사하였다. 우선, 설문조사를 통해 조사된 거주민의 행위대상별 근린의식의 특징을 파악하였다. 그 후, 근린의식을 형성하는 데에 나와 어떠한 대상을 같게, 혹은 다르게 인식하는지를 검정하였다. 각 집단별 행위대상에 따른 근린의식 형성에 차이가 존재하는가를 비교 분석한 것이다. 마지막으로 각 집단별 근린의식의 형성의 차이를 바탕으로, 근린의식의 형성을 종합하여 해석하고자 한다. 최종해석은 주택의 점유형태에 대한 차이, 규모에 대한 차이, 그리고 상호 교환적인 관계를 확인

하는 데에 집중한다. 마지막으로, 연구의 시사점 및 한계를 파악하는 것으로 연구가 구성되어 있다. 연구의 흐름 및 구성을 도식화한 것은 다음 그림 1-1과 같다.



[그림 1-1] 연구 구성 및 흐름도

제 2 장 이론 및 선행연구 고찰

제 1절. 주거와 사회적 배제

1. 빈곤과 사회적 배제 문제의 이해

신빈곤(New poverty)으로 일컬어지는 현 시대의 빈곤은 빈곤의 생산과 확대, 그리고 재생산에 이르는 과정에서 발생하는 복합적이고 다차원적 문제로 해석된다(Bhalla & Lapeyre, 1999; Room et al., 1989). 단순히 개인의 물질적인 결핍, 절대적인 빈곤을 넘어서 상대적이고 사회적인 관계에서 빈곤의 문제를 인식하는 것이다(노대명, 2002; 윤성호, 2008; 신명호 외, 2004). 구빈곤(Old poverty)이론에서의 빈곤은 개인의 빈약한 노동능력 등 개인의 문제로 인식되었다. 하지만 현시대 빈곤 문제의 쟁점은 개인의 경제적 결핍이나 사회구조적 한계로만 단정 지어지는 것이 아니라, 사회·경제·문화, 그리고 공간의 영역에 걸쳐 빈곤이 형성되고, 재생산되는 데에 있다.

사회적 배제(Social Exclusion)는 이러한 복합적 빈곤을 구성하는 개념 중 하나로, 개인 혹은 집단의 사회·경제·정치적 참여권이나 이에 필요한 자원이 불공정하게 차단된 상황, 혹은 그 과정을 의미한다(Alvey, 2000; Pierson, 2003; Turner, 1986). 사회적 배제라는 용어가 등장하였던 1950년대에는, 프랑스 정권에서 소외된 계층을 지칭하는 의미로만 사용되었다(윤성호, 2008). 하지만 이제는 빈곤문제를 상대적이고 사회적인 관계에서 이해해야하는 것처럼, 사회적 배제도 단순히 배제 계층에만 초점을 맞추는 것이 아니라 그들이 속해있는 사회에서의 상대적인 관계로 이해해야한다.

사회적 배제를 이해하고 해석하는 데는 협의와 광의의 관점이 존재한다. 사회적 배제의 문제를 개인과 개인, 집단과 집단, 그리고 개인과

집단 사이의 관계에 대한 문제로 이해하는 것으로 어떠한 주체가 어떠한 대상을 어떻게 배제시키는가에 집중하는 것이 협의의 관점이다. 광의의 관점에서 사회적 배제는 개인과 사회구조 사이에서 발생하는 문제로, 사회적 연대가 해체되어 사회문제가 해소되지 않고, 그에 따른 희생을 사회·경제적 약자가 감당하고 있는 것으로 해석하는 것이다.²⁾

신명호 외(2004)에 따르면, 사회적 배제 본연의 의미를 잘 대변하는 것은 광의의 개념이지만, 사회 현실에서 구체적인 배제현상이 관찰되는 것은 행위 주체 간의 관계, 즉 협의의 관점에서이다. 결국 사회적 배제는 행위주체와 대상 간의 관계 해석을 통해 관찰하고, 이해할 수 있는 것이다.

2. 주거지에서 사회적 배제 문제의 등장

사회적 배제의 문제는 주거지와 연결되어 나타나는 경우가 많다. 공간적 분리 및 격리와 관련된 배제 현상은 결국 빈곤층이 거주하는 지역을 대상으로 나타나기 때문이다(Ostendorf, 2011; Bacqué, 2011). 우리나라에서 사회적 배제 문제가 주거 공간과 연결되기 시작한 데에는 아파트 건설 위주의 주택 공급체제가 미친 영향이 크다. 아파트 건설을 통한 주택의 대량 공급이 계층 간의 거주지 분리 현상을 더 뚜렷하게 부각시켰기 때문이다(서수정 외, 2004; 전남일 외, 2008; 홍두승 외, 1993). 표준화된 주택은 누군가의 소득수준 및 계층을 판단하는 기준으로 작용되기 용이했고, 이에 따라 ‘어디에 사느냐’가 개인과 집단을 판단하고 구분하는 기준이 되기 시작한 것이다. 특히, 임대주택정책이 본격적으로 시행되면서 저소득층의 주거지 분리현상 및 사회적 낙인 문제가 심각한 수준으로 떠올랐다(서종균, 1997).

우리나라에서는 1984년 ‘임대주택건설 촉진법’의 제정과 함께, 생활보호 대상자를 위한 임대주택을 건설하기 시작하였다. 그동안 정권이 바

2) 신명호 외, 2004, “사회적 배제의 관점에서 본 빈곤층 실태 연구” pp. 20-21을 요약

필 때마다 내세우는 이름은 각기 달랐지만, 각 정권의 주요 정책 사안에는 저소득층을 겨냥한 공공임대주택 정책이 항상 포함되어 있었다. 임대주택 정책을 도입한 초창기 시절부터 현재까지 공공임대주택 정책은 공급물량을 확보하기 위하여 많은 노력을 기울이고 있다.

하지만 서민들의 주거안정을 위해 실행했던 임대주택 공급정책의 결과로 저소득층의 밀집주거지가 형성되고, 이로 인해 의도치 않은 사회적 문제가 발생하였다(강현구, 2003). 임대주택지 지역이 사회적으로 가장 열악한 빈곤층이 모여 사는 장소로 인식되어 외부로부터의 고립화를 초래하게 된 것이다. 이러한 인식이 형성되자, 사람들은 임대주택과 그 곳에 거주하는 사람들을 기피하기 시작하였고, 계층 간의 단절과 고립은 위화감 형성과 상대적 박탈감의 문제를 야기했다. 임대주택 거주민들은 배제주체에 대한 반발 심리를 가지기도 하였다(전남일 외, 2008). 즉, 임대주택 거주민과의 일반 주민들 간의 사회적인 관계에서 서로를 배제하는 현상이 나타나게 된 것이다.

이렇게 사회적인 관계에서 관찰되는 배제 현상은 임대주택 거주민들의 교육, 일자리에 대한 접근성 등 까지 영향을 미치는 것으로 밝혀졌다(서수정 외, 2004). 사회적으로 배제당한 저소득층 주민들은 사회에 참여할 기회를 박탈당하고, 사회적으로 점점 더 고립되어 가면서 그들이 기존에 가지고 있었던 문제가 점차 심화되는 부정적인 악순환의 고리에 놓이게 된다는 것이다(홍인옥, 2005).

3. 사회적 배제의 극복과 한계점

사회적 배제 문제가 대두되자, 도시나 주거단지 계획 및 개발에서는 주거 공간의 분리를 완화함으로써 사회적 혼합을 유도하는 방식의 개발이 시도되었다(김주진 외, 2005; 나강열, 2007). 우리나라에서 공공임대주택건설로 인한 소득계층 간 주거지 분리 문제를 해결하기 위한 논의가 본격적으로 시작된 것은 2003년 ‘공공임대 10만호 건설계획 단지 내 임

대분양주택 혼합배치 방안 워크숍'이다. 여기서는 임대주택 규모를 확대하고, 단지 내에 임대주택과 분양주택의 영역분리를 지양하자는 등의 논의가 이루어졌다(백혜선, 2010). 나아가 2005년 노무현 정부에서 발표한 '임대주택정책 개편방안'에서도 임대주택의 공급방식과 주택평형을 다양화하고 임대주택과 분양주택 간의 혼합단지를 조성하여 사회적 혼합을 추구한다는 내용을 담고 있다(서병현, 2012). 그 결과, 2013말 기준으로 서울시와 SH공사에서 관리하는 단지 중 1/4 이상(약 26%)이 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지이다.³⁾

사회적 혼합 정책이 실천됨에 따라, 거주지의 사회적 배제 현상은 이제 거주지의 분리와 고립 등 공간적인 차원의 문제에서 이격되었다고 볼 수 있다. 하지만 이 현상이 사회적으로 안정적인 상태로 들어섰다고 보기에는 아직 부족하다. 서로를 배제하는 사회적인 관계망에서는 여전히 고용, 교육, 사회·문화적 측면에서 부정적인 문제가 유발될 수 있는 가능성이 존재하기 때문이다. 이러한 측면에서, 계층 및 집단 간에 사회적인 관계는 여전히 관찰되어야 할 대상이다. 집단 및 계층 간의 상호인식과 관계를 관찰하는 것은 협의의 관점에서 사회적 배제, 혹은 혼합현상을 이해하는 데 바탕이 될 것이다.

제 2 절 근린의식의 형성

1. 근린의 개념

근린, 혹은 근린주구(Neighborhood unit)라는 용어는 1929년 Perry가 주거단지의 커뮤니티 조성을 위한 하나의 계획단위로 이용한 이후부터 널리 사용되기 시작하였다. Perry가 용어의 정의 및 이론을 정립한 후, Wright와 Stein, Harlow, 그리고 Keynes에 걸쳐 발전된 근린주구이론의

3) SH공사 주택관리현황 참고 (<http://www.i-sh.co.kr/>)

공통적인 목적은 각종 편의시설을 공유하는 하나의 커뮤니티를 건설하는 데에 있다. 근린주구의 건설을 통해, 주민들의 사회적 상호작용을 도모하고, 공동유대(common ties)를 강화하며, 영역성을 제고하여 주민들의 긍지를 높이하고자 하였다.⁴⁾

도시설계 단위로서 근린이 정의될 때에는 시설물의 이용과 가로체계, 규모 등 물리적인 주거환경에 초점이 맞추어져 있다. 하지만 이 후 연구들에서는 근린이 가지는 사회적, 상징적 속성을 추가적으로 고려하여 근린의 개념을 정의하기도 한다. 학자별로 근린을 정의하는 데에 고려한 요인을 살펴보면 다음 표 2-1과 같다.

[표 2-1] 근린의 개념정의에 고려된 요인

학자명	지역성	상호작용	동류의식	시설공유
S. Keller	○		○	○
A. Hunter	○	○	○	
S. Wallace	○		○	
H. Hallman	○	○		
A. Downs	○	○		○
R. Willson	○	○		○
A. Hawley	○	○		

* 출처 : 강대기(1987) p.167에서 재인용

Keller(1968)는 근린을 지역을 구분하는 하나의 단위로, 이웃 간의 견해 및 가치관이 공유되는 공간으로 인식하였다. Hunter(1974)는 이웃 간에 일상적으로 대면적인 상호작용이 일어나는 공간으로 근린을 정의하고자 하였다. 이와 같이 근린이란 동일한 시설을 공유하는 거주 지역 내에서 이웃 간의 상호작용이 일어나고, 애착심 및 동질감 등 지역에 대한 공통된 인식이 주민 간에 공유되는 공간으로 볼 수 있다.

2. 근린의식의 개념 및 측정

근린의식을 물리적 공간의 동질성에 그 소속 집단의 주관적 느낌을

4) 김철수, 2007, “단지계획” p.119-123 재정리

도출해내는 개념⁵⁾으로 볼 때, 이는 사회적, 상징적 속성을 바탕으로 근린을 정의하는 것과 큰 차이를 찾기 어렵다. 근린의식에 비해 근린을 좀 더 물리적 공간과 조직적 측면에서 정의하려는 시각(구자연, 1986)도 존재하지만, 근린을 정의하는 것 자체에 거주민 간의 교류, 심리적인 공감대의 형성 등 사회적인 관계가 포함되어있는 것으로 본다면 근린과 근린의식이라는 개념은 중첩되는 것으로 이해할 수 있다. 근린의식을 측정하는 국내 연구들을 보면 근린을 정의하는 데 요구되는 요인들을 바탕으로 근린의식을 측정하고자 했음을 알 수 있다.

[표 2-2] 근린의식 측정에 고려된 요인

학자명	이웃관계	동질성	애착심	상호부조
윤복자 외(1989)	○	○	○	
안광희(1990)	○		○	○
김남선(1995)	○			○
진미윤 외(2001)	○	○		
권인혜(2007)	○	○	○	

3. 거주지 내 사회적 관계로서의 근린의식

종합하면, 동일한 시설을 공유하는 거주 지역 내에서 이웃 간의 상호작용이 일어나고, 애착심 및 동질감 등 지역에 대한 공통된 인식이 주민 간에 공유되는 공간, 혹은 그러한 상태를 근린의식이 형성된 것으로 볼 수 있다. 본 연구에서는 근린을 정의하는 데에 필요한 요소들의 종합을 근린의식으로 정의하고자 한다. 즉, 근린의식의 형성이란 단순히 물리적인 공간을 사회적인 집단으로서의 근린으로 정의할 수 있게 하는 요소들이 만족된 상태로, 이웃 간의 교류, 이웃과의 동질감, 공유하는 시설에 대한 애착심이 상호 교환되고 있는 것으로 본다.

이러한 관점에서 근린의식은 거주 지역 내의 긍정적인 사회적 관계망을 의미한다. 거주민들 간의 사회적 관계를 보여준다는 측면에서, 근린

5) 진미윤 외, 2001, “아파트 거주자의 근린의식과 근린관계에 대한 조사 연구”

의식은 협의의 사회적 배제를 관찰하기 위한 도구로 사용될 수 있을 것이다.

제 4 절 선행연구 고찰 및 연구의 차별성

1. 선행연구 고찰

거주지에서의 사회적 배제와 혼합을 바라보는 관점에 따라, 선행연구를 크게 세 분류로 나눌 수 있다. 첫 번째는 물리적 요소의 변화를 통해 사회적 배제를 이해하고, 사회적 혼합을 도모하고자 하는 연구이다. 사회적 혼합을 위한 개선방향을 물리적인 측면에서 찾으려는 연구가 꾸준히 진행되어 왔는데, 평형 혼합 방식, 주거동 배치 및 혼합 방식, 커뮤니티 시설 공급 및 이용 방식, 단지 내 시설과 프로그램의 존재와 공유 여부에 따라 사회적 혼합에 영향을 줄 수 있다는 내용이다(김주진, 2008; 서수정 외, 2004; 신운경 외, 2008; 이주현, 2011; 정동훈 외, 2004; 정성기 외, 2000; 천현숙, 2004).

그 중에서도, 단지 내의 혼합계층을 결정한다는 측면에서 평형 혼합 방식은 다른 물리적 요소를 고려하는 것보다, 고차원적인 문제를 다루고 있다고 할 수 있다. 평형 혼합에 대한 연구들을 자세히 살펴보면, 정성기 외(2000), 정동훈 외(2004)는 바람직한 평형혼합 정도를 측정하기 위해서 평형별 혼합 선호도를 조사하였다. 정성기 외(2000)는 평형 혼합 시 평형의 차이를 10평 이내로 설정하며, 35평 이상에서는 생활수준을 중시함으로써 6-8평 이내로 제한할 것을 제안하였다. 이는 거주하는 평형별로 근린의식의 형성범위가 다를 수 있음을 보여준다. 정동훈 외(2004)는 동일 주거동, 인접동, 단지, 근린주구 단위로 근린영역이 확장됨에 따라 혼합 가능한 평형의 범위가 점차 확장됨을 밝혔으며, 단지 내에서는 15평 차이 이내로 혼합할 것을 제안하였다.

사회적 혼합에 대한 타당성을 살펴보기 위해 아파트의 평형 혼합에 따른 사회 자본을 살펴본 천현숙(2004)은 평형이 혼합된 단지보다, 중대형 단지나 영구임대단지 등 소득계층이 동질적일수록 사회자본이 높게 나타나는 것을 밝혔다. 여기서 사회자본이란 이웃 간의 친밀도, 참여도, 공동체 의식 및 신뢰도로 정의 및 측정되었다.

두 번째는 사회적 배제를 임대주택과 분양주택, 즉 주택의 점유형태 간의 관계로 이해하려는 연구이다. 이보혜(2006)는 임대주택 주민들의 심층면접을 통해서 분양주택과 임대주택 사이에 실존하는 사회적 배제 현상을 관찰하였으며, 임대주택단지 거주민들이 주변 분양주택단지 주민들과 이웃관계를 맺고 있는 정도가 개인의 사회성, 거주기간, 계층격차 인식 정도, 성별, 연령에 영향을 받는다고 밝혔다. 박관민 외(2009)는 동백지구 내의 임대주택단지, 공공분양단지, 그리고 일반분양단지 거주민들에게 임대와 분양 단지 주민들 간의 교류여부, 차별이나 갈등 유무에 대하여 각각 질문하였는데, 모든 집단이 교류를 거의 하지 않으며, 차별이나 갈등이 없는 편이라고 응답하여 집단 간의 차이가 나타나지 않았다. 하성규 외(2006)는 임대주택 주민들에 대한 주거지 차별, 교육적 차별에 인식에 대하여 분양주택과 영구임대주택 주민들 간의 차이가 존재하는가를 분석하였다. 대체적으로 분양주택 주민보다 임대주택 주민이 사회적으로 배제되어, 차별받고 있다는 인식이 강한 것으로 나타났다.

위의 두 연구에서는 임대주택과 분양주택 주민 간의 교류가 거의 없다고 밝혀졌는데, 이는 두 유형의 주택이 한 단지에 존재하는 것이 아니라, 인접하여 형성된 단지 간의 관계를 관찰하고자 한 데서 오는 한계로 볼 수도 있다. 아파트 유형의 거주형태에서는 단지 내의 이웃과도 잘 알고 지내지 못하는 경우가 허다한데(전남진 외, 2008), 단지 외에 있는 분양 혹은 임대주택 주민들과 교류를 측정하는 것은 이미 물리적 단절로 인한 교류의 감소를 내포하고 있기 때문이다. 하지만 그 결과가 혼합단지 내 현상을 전혀 설명하지 못한다고 할 수는 없다. 혼합단지 내에서 임대주택과 분양주택 간의 양방향적인 관계를 살펴본 허명 외(2009), 신

천규(2012)에서도 두 집단 모두 본인이 속한 집단과 관계가 보다 원만하며, 본인과 다른 집단에 대해서는 생활수준의 차이를 느낀다고 응답하여, 사회경제적 배경이 다른 두 집단 간의 사회적 혼합이 어려울 것이라고 판단하였기 때문이다.

마지막으로, 주택의 규모와 주택의 점유형태를 모두 고려하여 사회적 배제 및 혼합을 관찰하려고 했던 연구가 존재한다. 이혜진(2011)은 혼합단지를 대상으로 세대소유특성, 주택규모, 분양형태별로 혼합단지에 대한 인식을 구분하여 보았다는 점에서 다른 선행연구들과 차별된다. 혼합단지에 대한 인식과 만족도, 그리고 이웃 교류 및 이웃과의 생활의식으로 대변되는 사회적 행태를 관찰하고, 이에 대한 분양 자/차가, 임대, 장기전세 간 평균 점수가 유의미한 차이를 보이는 것을 밝혔다. 하지만 사회적 배제 및 혼합 행태를 관찰함에 있어서 갈등존재의 여부와 이웃과의 교류여부보다 중요한 것은 누가 어떤 대상과 어느 정도의 갈등이 존재하고, 어느 정도의 교류를 맺고 있는지를 확인하는 것임에도 불구하고, 각 혼합 대상에 대한 고려 없이 교류의 총량만으로 사회적 행태를 비교하려고 했다는 점에서 한계를 가진다.

진미윤 외(2001)는 사회적 혼합을 고려한 연구는 아니지만, 일반분양 주택 내에서도 주택규모와 주택의 점유형태(자가/차가)가 근린의식의 정도에 영향을 미친다는 사실을 밝혔다는 의미에서 본 연구에 시사점을 준다. 이웃에게 동질성을 느끼는 정도에는 주택규모가 영향을 미치며, 사회적 교류 정도에는 주택의 점유형태가, 얼굴만 알고 지내는 정도의 이웃의 수에는 주택규모가 영향을 미치는 것으로 나타났다.

2. 선행연구와의 차별성

선행연구와 본 연구의 차별성은 첫 째, 근린의식 형성의 영향요인으로 주택의 점유형태와 규모의 효과를 동시에 고려하였다는 것이다. 선행

연구들은 주택의 규모, 주택의 점유형태에 대한 사회적 배제 현상을 분리하여 연구해왔다. 이혜진(2011) 역시, 주택의 점유형태에 의한 차이와 규모에 대한 차이를 독립적으로 파악하고 있어 두 요인 간의 상호관계를 알기는 어렵다. 따라서 본 연구에서는 근린의식 형성에 미치는 두 영향요인을 동시에 고려함으로서, 사회적 배제 연구의 폭을 확장시키고자 하는 데에 차별성이 존재한다.

둘 째, 행위주체 및 대상에 따른 근린의식 형성의 상호 관계를 파악했다는 것이다. 주택의 점유형태 및 규모를 고려한 선행연구(이혜진, 2011; 진미윤 외, 2001)에서는 근린관계 및 의식을 형성하는 대상에 대한 고려가 미흡하였다. 또한, 선행연구들에서는 대개 임대주택, 혹은 분양주택의 일방적인 시각에서 사회적 배제를 관찰하려고 하였다. 하지만 사회적 배제에서는 행위의 주체와 대상이 의미하는 바가 중요한 만큼 본 연구에서는 행위주체와 대상을 명확히 분류하고 그들 간의 관계가 상호 교환적인가를 확인하는 데에 선행연구와의 차별성이 존재한다.

셋 째, 물리적 분리로 인한 발생하는 사회적 배제를 통제하였다는 것이다. 주택의 유형에 따른 사회적 관계를 살펴본 선행연구들은 이미 물리적으로 구분된 단지를 대상으로 연구를 시행했다. 이는 주거지 분리 현상이 존재하지 않더라도, 그 내부에서 생기는 배제 문제를 설명하기에는 부족한 점이 있다. 사회적 관계는 근접성을 기초로 하기 때문이다. 따라서 본 연구에서는 물리적인 근접성이 확보된 상태에서, 주민들 간의 근린의식 형성이 어떠한 차이를 보이는가를 밝히는 데 의미가 있다.

이를 통해 거주지 내 근린의식 형성의 영향요인을 종합적으로 밝히고, 주민 간의 관계가 상호 교환적인가를 살펴봄으로서, 사회적 배제 현상의 내면에 존재하는 관계를 파악하고자 하는 데에 본 연구의 차별성이 존재한다.

제 3 장 연구 설계

제 1 절 주택유형의 분류

거주지에서의 사회적 배제 문제는 상대방을 인식할 때, 그 사람이 어떠한 주택에 거주하는가를 판단 기준으로 삼는 것부터 시작된다. 거주하는 사람의 소득수준을 주택이 대변해준다는 인식이 존재하기 때문이다(전남진 외, 2008; 진미윤, 2001). 이는 주택지에서 형성되는 사회적 관계에 있어, 그 대상을 주택유형에 따라 인지 및 분류한다는 것을 의미한다. 거주지의 사회적 배제문제는 개인의 특성에 따른 관계 형성이 이루어지기 전에, 주택의 형태가 관계 형성에 지배적인 영향을 미치기 때문에 발생한다. 따라서 본 연구에서는 근린의식의 행위주체를 주택유형에 따라 분류하고, 그에 따른 사회적 관계의 차이를 관찰하고자 한다.

사회적 배제를 관찰한 연구에서는 임대주택과 분양주택으로 이분화된 분류를 사용해왔다(박관민 외, 2009; 이보혜, 2006; 이주현, 2011; 허명 외, 2009). 하지만 지금까지 살펴보았듯이, 주택정책의 흐름이 여러 계층이 혼합하여 거주할 수 있는 다양한 유형과 규모로 구성된 주거 공간의 조성으로 변화하는 만큼 근린의식을 측정하기 위한 주택유형의 분류도 이를 반영할 필요가 있다.

공공이 임대하는 주택 중에서도 SH공사가 도입한 장기전세주택(SHift)은 기존의 임대주택과 공급대상과 형태가 상이하여, 임대주택과 같은 분류에 속한다고 보기 어렵다(오정석, 2010). 임대주택법 시행령 제 2조 1호에 근거한 임대주택 유형별 특징은 다음 표 2-3와 같다. 장기전세주택의 경우는 공급대상에 소득 상한이 정해져있지 않으며, 주거비용 납부형태가 기타임대주택과는 상이한 것을 확인할 수 있다. 기존 임대주택을 월세형식의 거주로, 장기전세주택은 전세형식의 거주로 구분할 수 있다. 또한 장기전세주택은 거주할 수 있는 기간이 최대 20년까지 보장

되기 때문에, 일반 전세주택보다는 내 집이라는 인식이 더 높게 나타난다(오정석, 2010). 이러한 특징을 종합해보면, 장기전세주택은 임대와 분양 중 그 어느 쪽으로도 분류하기 애매한 형태의 주택으로 볼 수 있다. 따라서 본 연구에서 주거의 점유형태에 따른 주택의 분류를 임대주택, 장기전세주택, 분양주택으로 정의하고자 한다.

[표 3-1] 임대주택 유형별 특징 비교

구 분		공공임대주택	국민임대주택	장기전세주택
임대기간		50년	30년	20년
주택규모		전용 50-60㎡ 미만	전용 50-60㎡ 미만	전용 59, 84, 114㎡
주거비용		입주시 보증금 납부 후, 매월 관리비 납부(월세)	입주시 보증금 납부 후, 매월 관리비 납부(월세)	주변 전세시세 80% 이하의 전세금 일시납부
입주대상	일반공급	택지개발철거 세입자 도시계획철거세입자 임시이주자, 시의 승인 받은 기타 공급대상자(국가유공자, 북한이탈주민 등), 청약저축가입자	무주택세대주로 당해 가구월평균소득이 전년도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 자(단, 50%이하인 자에게 먼저 공급)	청약저축 가입·납입한 자(가입 후 경과기간, 불입 횟수에 따라 순위 결정)
	우선공급		공공사업으로 철거되는 주택소유·세입자, 노부모부양자, 장애인, 국가유공자, 북한이탈주민, 중소기업근로자, 3인 이상 다자녀 가족, 한부모 가족, 소년소녀가장, 영구임대주택 입주자 중 자격상실자	노부모부양자, 장애인, 장기복무제대군인, 북한이탈주민, 중소기업근로자, 3자녀 이상 가족, 한부모 가족, 소년소녀가장, 아동보호·조부모 또는 친인척, 65세 이상 고령자, 영구임대주택 입주자 중 자격상실자, 비닐간이공작물 거주자등, 국가유공자등, 신혼부부

* 출처 : 이혜진(2011), SH공사 홈페이지(<http://www.i-sh.co.kr/>) 입주자격 자료 참고하여 재구성

주택의 분류를 점유형태에 따라서 다양화하였지만, 이러한 분류가 근린의식의 행위주체와 대상을 모두 대변해준다고 보기에는 부족한 면이 있다. 주택의 규모에 따른 배제행태가 나타나기도 하며, 거주하는 주택의 규모에 따라 근린관계를 맺는 행태나 선호하는 사회적 혼합의 정도가 달

라질 수 있기 때문이다(전남일 외, 2008; 정동훈 외, 2004; 정성기 외, 2000; 진미윤, 2001). 이는 분양주택 내에서도 주택의 규모가 행위대상을 인식하는 하나의 기준, 혹은 요소로 작용할 수 있음을 의미한다. 따라서 주택유형 간 근린의식의 형성에 차이를 좀 더 미시적인 관점에서 살펴보기 위해, 분양주택을 주택의 규모에 따라 세분화 할 필요가 있다.

이러한 차이를 바탕으로 본 연구에서는 주택유형을 최종적으로 국민임대주택, 장기전세주택, 국민주택규모⁶⁾의 중소형분양주택(이하 소형분양주택으로 칭함)과 국민주택규모 이상의 대형분양주택(이하 대형분양주택으로 칭함)으로 분류하였다. 이로서 주거의 점유형태 및 규모의 차이에 따른 특성을 동시에 고려하고자 하였다.

제 2 절 설문조사 설계

1. 설문문항의 구성

본 설문의 목적은 사회적 배제의 바탕이 되는 주민들 간의 사회적 관계를 근린의식으로서 파악하는 것이다. 이론고찰에서 정의했듯이 근린의식을 이웃 간의 교류, 이웃과의 동질감, 공유하는 시설에 대한 애착심이 상호 교환되고 있는 상태로 본다면, 설문의 문항은 근린의식을 구성하는 각 요소들을 측정할 수 있도록 설계되어야 한다. 본 연구에서는 근린의식의 구성을 이웃관계, 동질의식, 애착의식으로 나누고, 각 요소별 3-4개의 질문을 통해 응답자의 근린의식을 측정하고자 하였다.

근린의식을 측정하는 지표 외에, 거주민의 근린의식에 영향을 미칠 수 있는 사회경제학적 요인들을 통제하기 위하여, 설문문항에 포함하였으며, 거주만족도를 추가적으로 조사하였다. 설문문항은 표 3-2과 같이 크게 3분류로 나뉘며, 각 분류별 세분류를 함께 나타냈다.

6) 주택법 상 전용면적 85m²이하의 주택으로, 국민주택기금을 지원받아 짓는 주택.

[표 3-2] 설문문항 분류

대분류	중분류	소분류
사회적 배제 지표	근린의식	이웃관계: 인사, 대화, 도움
		동질의식: 동네주민, 동일학교, 생활양식, 생활수준
		애착의식: 공동규칙, 단지관리, 단지운영, 주변현안
거주 만족도	—	혼합단지 거주만족도
사회 경제학 특성	주거유형	점유형태, 주택평형
	가구특성	가구 소득, 구성원, 첫째자녀의 연령
	개인특성	응답자의 성별, 연령, 최종학력 등

근린의식의 측정이 본 연구의 목적과 직결되는 문항인 만큼 세부적인 설명을 덧붙이도록 한다. 각 요소를 구성하는 세부 질문들은 의식의 단계별로 구성하려고 노력하였다. 다음에 설명되는 문항들은 행위대상에 따른 인식을 각각 응답하도록 설문지를 구성하였다. 즉, 동일한 문항에 대하여 그 행위대상을 달리하여, 네 번의 응답을 하는 형식이다. 응답의 측정은 7점 리커트 척도를 사용하였다.

1) 이웃관계

이웃관계를 측정하기 위한 설문항목은 각 집단과 인사, 대화를 나누는 정도, 도움을 주고받는 정도로 구성하여, 관계의 단계에 따라 이웃과의 관계가 어떻게 변화하는지를 관찰할 수 있도록 설계하였다.

2) 동질의식

동질의식은 각 집단을 같은 단지 내 이웃으로 인식하는 정도, 각 집단과 생활양식 및 생활수준이 비슷하다고 인식하는 정도, 각 집단의 자녀들이 나의 자녀와 같은 학교에 다니는 것에 찬성하는 정도로 측정하였다. 같은 단지 내 이웃으로 인식하느냐는 질문은 지역의 자연적 동질성을 인식하고 있는지를 알아보고자 한 것이다. 또한 임대주택과 분양주택

주민 간의 가장 큰 갈등요인 중 하나로 자녀에 대한 차별, 학군 분리 등이 작용한다는 연구결과들(서수정 외, 2004; 하성규, 2006)을 반영하여, 자녀들을 동일한 학교에 보내는 것에 대한 반응을 확인하고자 하였다. 동질의식의 질문은 설문 전에 확정적인 단계를 설정하지 않고, 설문 결과를 통해서 그 단계를 확인하는 것을 목표로 하였다.

[표 3-3] 근린의식 항목별 질문내용

대분류	소분류	질문
이웃 관계	인사	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들과 인사를 나누며 지내십니까?
	대화	귀하께서는 각 집단에 속하는 주민들과 친목을 위한 대화를 나누며 지내십니까?
	도움	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들과 도움(아이맡기기, 물건빌리기 등)을 주고받으십니까?
동질 의식	같은단지 이웃	귀하께서는 각 집단에 속하는 주민들과 같은 단지에 사는 이웃이라고 생각하십니까?
	생활수준	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들과 생활수준 및 계층이 비슷하다고 생각하십니까?
	생활양식	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들과 취미, 사교활동 등 생활양식이 비슷하다고 생각하십니까?
	같은학교	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들의 자녀와 나의 자녀가 같은 학교에 다녀도 괜찮으십니까?
애착 의식	공동생활 규칙	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들이 공동생활규칙을 준수한다고 생각하십니까?
	단지관리	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들이 치안, 방법, 주차관리 등 단지 관리에 신경쓴다고 생각하십니까?
	단지운영	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들이 단지운영(동대표선출, 관리비사용 등)에 관심을 가진다고 생각하십니까?
	주변현안	귀하께서는 단지 내 각 집단에 속하는 주민들이 주변지역 이슈(재개발, 도로건설 등)에 관심을 가진다고 생각하십니까?

3) 애착의식

애착의식을 측정하기 위해서는 공동규칙의 준수 정도와 단지 관리, 단지 운영, 주변현안에 대한 관심의 정도를 차례로 질문하였다. 애착의식의 첫 번째 질문은 분리수거 등의 공동생활규칙을 얼마나 잘 준수하는지에 대한 것이며, 두 번째 질문은 치안, 방법, 주차 등의 단지 내 관리에 신경을 쓰는 정도를 묻는 것이다. 세 번째 질문은 동대표 선정, 관리비 사용 등 단지의 운영에 얼마나 신경 쓰는지에 대한 것이고, 마지막으로 단지에 영향을 미칠 수 있는 주변지역의 이슈, 즉 재개발이나 도로 건설 등에 얼마나 관심을 가지는 정도를 묻는 것이다. 애착의식의 질문은 관심의 범위를 단지 내의 규칙에서부터 단지 외부의 정보까지 확장시켜가는 방식으로 구성하였다. 서수정 외(2004), 백혜선(2010)에서는 비혼합단지에 비해 혼합단지에서 이와 같은 문제들이 심각한 갈등으로 나타나고 있다고 밝혔다.

2. 설문 대상지의 선정

주택유형 간의 근린의식 형성을 관찰하기 위한 대상지 선정에 고려한 요인은 첫째, 임대주택, 장기전세주택, 소형분양주택, 대형분양주택 세대가 모두 존재하며, 둘째, 임대주택, 장기전세주택, 분양주택 세대 간의 비율이 어느 하나로 치우치지 않아 서로에 대한 접촉의 기회가 동일하게 주어졌고, 셋째, 단지를 기준으로 근린을 형성하고, 근린의식이 측정되기 적절한 독립된 근린주구(1000-2500세대)⁷⁾ 정도의 규모를 가지며, 넷째, 단지 내 충분한 근린의식이 형성될만한 시간이 지난 단지이다.

서울시 내에 SH공사가 건설한 총 14개의 사회적 혼합 단지 및 지구에서 대상지 선정의 조건을 만족하는 4개의 단지 중에서, 입주년도가 가장 빠른 단지를 설문 대상지로 선택하였다.

7) 양동양, 2006, 『도시·주거단지계획』 p. 106 근린주구의 일반평균 지역크기 참고

선정된 대상지는 서울시 송파구 마천동의 A아파트 1, 2단지로, 서울시의 혼합 단지 건설 계획의 일환으로 지어진 택지개발단지이다. 단지 면적은 1단지 38,804㎡, 2단지 41,867㎡이며, 단지의 혼합 현황은 다음 표 3-4와 같다.

두 단지의 총 세대수는 1,705세대이며 이 중 31.1%인 530세대는 임대주택, 37.1%인 632세대는 장기전세, 그리고 나머지는 일반분양(31.8%, 543세대)으로 이루어져 있다. 일반분양세대 중 85㎡ 미만의 소형분양주택이 414가구로, 분양가구 중 76%이며, 대형분양은 나머지 24%를 구성하고 있다.

[표 3-4] 대상지의 혼합 현황

구분		주택규모	세대수		
			1단지	2단지	총계
국민임대		39㎡	43	76	530
		49㎡	178	233	
장기전세		59㎡	222	242	632
		84㎡	30	56	
		114㎡	54	28	
분양	소형분양	59㎡	48	30	414
		84㎡	194	142	
	대형분양	114㎡	47	82	129

제 3 절 설문조사의 시행

1. 설문 조사의 개요

설문조사는 9월 말 시행한 예비조사를 바탕으로 문항 및 설문지를 수정하고, 본 조사는 2013년 10월-11월에 걸쳐 시행되었다. 설문은 1:1 면접방식과 직접기입방식을 통하여 진행되었다. 주택단지를 대상으로 하는 연구에서는 대부분 설문지 배포 후 수거하는 방식을 사용하지만, 동일한 질문에 대하여 집단별로 인지하는 정도를 각각 응답해야 한다는 본

설문 내용 구성의 복잡성을 고려하여, 1:1 면접을 통해 설문항목 및 구성에 대한 충분한 설명을 한 뒤, 설문지에 응답자가 직접 기입하고, 바로 회수하는 방식을 통해 설문을 진행하였다.

표본추출방식은 조사대상이 이질적인 부분집단으로 이루어져 있을 때, 집단별로 분류하여 표본의 수리 미리 결정한 후 각 계층별로 표본을 추출하는 비례층화추출방법⁸⁾을 사용하였다. 본 연구에서는 주택유형별로 집단을 분류했기 때문에, 총 표본 내 집단별 비율이 실제 거주자 집단별 비율과 유사하게 하도록 표본수를 구성하였다. 그 결과, 총 293개의 유효자료가 수집되었다.

2. 설문 응답자의 특성

1) 주거유형

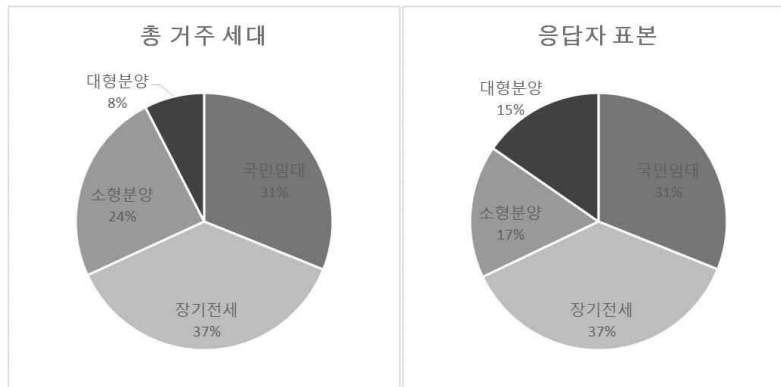
응답자 표본은 총 293개로 총 세대수의 17% 수준이다. 주택유형별로 층화 추출된 총 293개의 응답 표본 중, 가장 높은 비율을 차지하는 것은 장기전세주민의 표본으로 총 37%(108개)이다. 그 다음으로는 국민임대주택(31%), 소형분양주택(17%)이며, 가장 낮은 비율의 표본은 대형분양주민으로 45명(15%)이다. 응답자 표본의 수집할 때, 총 표본 내 집단별 비율을 실제 거주자 집단별 비율과 유사하게 유지하며, 각 집단별로 최소 표본 수(30개) 이상의 표본을 확보하고자 노력하였다.

[표 3-5] 주거유형별 응답자 비율

(단위: 가구, 명)

분류	국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	합 계
거주세대	530	632	414	129	1,705
	31%	37%	24%	8%	100%
응답자	91	108	49	45	293
	31%	37%	17%	15%	100%

8) 이희연 외, 2012, 『고급통계분석론』 p.84



[그림 3-1] 주택유형별 거주비율 및 표본비율

2) 가구특성

가구특성을 파악하기 위하여 가구원수, 첫째자녀의 연령, 가구소득을 설문하였다. 응답자의 주택유형별 가구 특성은 다음 표 3-6와 같다. 전체 가구원수의 평균은 3.88로 국민임대(3.76)와 소형분양(3.65)의 평균은 전체평균보다 낮으며, 장기전세(4.05)와 대형분양(4.00)의 평균은 전체평균보다 높다. 가구원수 비율은 주택유형과 상관없이 4인 가구가 가장 많고, 그 다음으로 3인 가구, 5인 가구, 2인 가구 순으로 나타난다. 가구원수별 표본비율은 각 주택유형 내에서도 유사하게 나타난다.

첫째 자녀의 연령대에 있어 국민임대와 장기전세 응답자는 미취학아동을 만자녀로 가진 가구가 가장 많았다. 국민임대는 그 다음으로 대학생이상, 초등학생, 중고등학생 혹은 함께 거주하는 자녀가 없는 것으로 나타났다. 장기전세의 경우, 미취학아동 다음으로 초등학생, 대학생이상, 중고등학생, 함께 거주하는 자녀 없음 순으로 나타났다. 소형분양과 대형분양 응답자는 첫째 자녀가 대학생이상이라는 응답이 가장 많았다. 그 중 소형분양은 첫째자녀의 연령대가 대학생이상 다음으로 미취학아동, 동거하는 자녀없음, 초등학생, 중고등학생 순으로 나타났다. 대형분양의 첫째자녀 연령대는 대학생이상 다음으로 초등학생, 중고등학생, 미취학아동, 동거하는 자녀 없음 순으로 나타났다.

[표 3-6] 응답자의 가구 특성

(단위: 가구)

구분		주택유형				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
가구원수	1인가구	1 1%	0 0%	1 2%	0 0%	2 1%
	2인가구	9 10%	2 2%	4 8%	2 4%	17 6%
	3인가구	23 25%	25 23%	14 29%	11 24%	73 25%
	4인가구	37 41%	53 49%	24 49%	21 47%	135 46%
	5인가구	20 22%	22 20%	4 8%	7 16%	53 18%
	6인가구이상	1 1%	6 6%	2 4%	4 9%	13 4%
	평균가구원수	3.76	4.05	3.65	4.00	3.88
만 19세 이하	동거하는 자녀 없음	14 15%	10 9%	9 18%	3 7%	36 12%
	미취학 아동	24 26%	51 48%	15 31%	4 9%	94 32%
	초등 학생	18 20%	17 16%	8 16%	8 18%	51 17%
	중고등 학생	14 15%	14 13%	1 2%	7 16%	36 12%
	대 학생 이상	21 23%	15 14%	16 33%	23 51%	75 26%
	평균가구원수	3.76	4.05	3.65	4.00	3.88
가구소득	100만원미만	2 2%	1 1%	0 0%	0 0%	3 1%
	100-200만원	34 38%	12 11%	5 10%	1 2%	52 18%
	200-300만원	45 51%	42 40%	10 20%	1 2%	98 34%
	300-400만원	6 7%	20 19%	11 22%	6 13%	43 15%
	400-500만원	2 2%	21 20%	12 24%	15 33%	50 17%
	500만원이상	0 0%	9 9%	11 22%	22 49%	42 15%
	평균가구소득	249.94	369.90	463.27	619.56	387.73

집단별 평균 소득은 국민임대, 장기전세, 소형분양, 대형분양 순으로 높게 나타났으며, 국민임대(250만원)와 장기전세(370만원)의 집단 평균은

전체 평균(388만원) 이하이고, 그 외 두 집단은 전체 평균 이상의 값을 보였다. 국민임대와 장기전세에 거주하는 가구 중에서는 200-300만원대의 월소득을 가진 가구의 비율이 가장 높았다. 국민임대는 그 다음으로 100-200만원대, 300-400만원대 순으로 나타났으며, 장기전세의 경우는 400-500만원대, 300-400만원대 순으로 나타났다. 소형분양의 경우는 가구의 월소득별 비율이 400-500만원대에 가장 많이 분포하고, 그 다음으로는 300만원-400만원대, 500만원대 이상에 고르게 분포하는 것으로 나타났다. 대형분양의 경우는 500만원 이상대의 월소득을 가진 가구의 비율이 가장 높고, 그 다음으로 400-500만원대, 300-400만원대 순으로 나타났다.

3) 개인특성

응답자의 개인 특성으로는 성별, 나이, 그리고 최종학력에 대하여 설문하였으며, 그 내용을 정리한 것은 다음 표 3-7과 같다. 성별은 전체적으로 남성보다 여성이 많은 것으로 나타난다. 국민임대, 장기전세, 소형분양의 표본 중 과반수가 여성으로 나타났으며, 대형분양의 경우는 남녀의 성비가 비슷한 것으로 나타난다.

전체 표본의 연령대는 30대가 가장 많고, 그 다음 40대, 50대 순으로 나타났다. 국민임대, 장기전세, 소형분양의 응답자는 전체 표본의 비율과 같은 경향을 보이며, 대형분양 응답자는 50대가 가장 많고, 그 다음 40대, 60대 순으로 나타난다.

전체 표본의 최종학력은 대졸이상(72%)이 과반수이며, 그 다음으로 고졸, 중졸 순으로 나타났다. 국민임대, 장기전세, 소형분양과 대형분양의 응답빈도는 전체 표본의 비율과 비슷한 경향으로 나타났다. 다만 국민임대, 장기전세, 소형분양, 대형분양 순으로 중졸, 고졸비율은 줄어들고, 대졸이상의 학력을 가진 사람들의 비율은 늘어나는 것을 볼 수 있다.

[표 3-7] 응답자의 개인 특성

(단위: 명)

구분		주택유형				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
성별	남성	29	20	10	23	82
		32%	19%	20%	51%	28%
	여성	62	88	39	22	211
		68%	81%	80%	49%	72%
나이	20대	10	4	1	0	15
		11%	4%	2%	0%	5%
	30대	30	53	21	7	111
		33%	49%	43%	16%	38%
	40대	29	35	10	13	87
		32%	32%	20%	29%	30%
	50대	16	11	11	15	53
		18%	10%	22%	33%	18%
	60대	5	5	5	8	23
		5%	5%	10%	18%	8%
	70대이상	1	0	1	2	4
		1%	0%	2%	4%	1%
최종학력	중졸	5	1	1	0	7
		5%	1%	2%	0%	2%
	고졸	33	28	7	7	75
		36%	26%	14%	16%	26%
	대졸이상	53	79	41	38	211
		58%	73%	84%	84%	72%

제 4 절 분석의 틀

실증분석의 과정은 다음 표 3-8과 같다. 먼저 측정한 항목 그 자체를 바탕으로 행위주체별 전체 특성을 파악한 뒤, 행위주체와 대상에 따른 차이를 각각 비교한다. 그 후, 요인분석을 통해 11개의 개별 측정항목을 3개의 요인으로 요약하고, 요약된 요인을 바탕으로 집단별 차이를 분석한다. 최종적으로 결과를 종합하여 주택유형별 근린의식 형성의 차이를 비교하는 것을 목표로 한다.

분석 내용	분석세부내용	분석방법
근린의식 항목(11)별 비교	행위주체 전체 특성 비교	교차분석(χ^2 검정)
	행위주체 및 대상별 차이 비교	행위주체 집단 별 일원배치분산분석
↓		
근린의식 요인 도출	근린의식 항목의 요약	요인분석
↓		
근린의식 요인(3)별 비교	행위주체 전체 특성 비교	행위주체 집단 간 일원배치분산분석
	행위주체 및 대상별 차이 비교	행위주체 집단 별 일원배치분산분석
↓		
결과 종합	주택유형별 근린의식 형성의 차이 비교	

[그림 3-2] 분석내용 및 방법

근린의식 항목별 행위주체 전체의 특성은 집단별 이분산성이 매우 높게 나타나, 교차분석을 시행하였다. 집단별 응답비율을 확인하는 동시에 집단별 차이에 대한 비모수검정인 χ^2 검정 값을 확인하였다. 근린의식 항목별 행위주체 전체의 특성 비교를 제외한 차이 비교에는 ANOVA(일원배치분산분석) 방법을 사용하였고, 사후검정에는 집단별 표본 수가 다른 점을 감안하여, Scheffe 방식을 사용하였다.

제 4 장 실증분석 결과 및 해석

제 1 절 주택유형에 따른 근린의식 항목별 차이 분석

먼저 설문지의 각 항목별로 응답한 점수 그 자체를 이용하여 근린의식의 특성을 분석한다. 설문은 7점 리커트 척도를 통해서 조사되었다. 1점부터 3점까지는 “전혀 그렇지 않다”, “그렇지 않다”, “그렇지 않은 편이다”로, 질문에 대한 부정응답이며, 4점이 “보통이다”에 속하는 응답 값이다. 5점부터 7점까지는 “그런 편이다”, “그렇다”, “매우 그렇다”로, 긍정응답에 속한다. 따라서 항목별 점수가 평균 4점 이하인 경우는 각 질문에 대하여 부정 응답한 것으로 해석하였으며, 4점 이상인 경우는 각 질문에 대하여 긍정 응답한 것으로 해석하였다.

1. 근린의식 항목별 행위주체의 전반적인 특성

행위주체와 대상 간 관계 형성의 차이를 파악하기 위해 앞서, 우선 행위주체 집단이 전반적으로 어느 정도의 근린의식을 가지고 있는가를 파악하고자 한다. 따라서 행위주체가 기입한 모든 값을 분석 대상으로 삼았다. 행위주체별 응답빈도를 알아보기 위하여 교차분석을 사용하였으며, 집단별 비교를 위해 평균값을 도출하였다.

1) 이웃관계 측정 항목

먼저 단지 내 주민들과 인사를 나누는 정도에 대하여 응답한 비율을 나타낸 표 4-1을 보면 ‘보통이다’, ‘그런 편이다’에 대한 응답비율이 가장 높은 것을 알 수 있다. 인사를 나누는 정도의 전체 평균은 4.05로 보통 정도의 인사를 나누는다고 응답하였으며, 전체평균 이상의 정도로 주민들과 인사를 나누며 지내는 집단은 장기전세, 대형분양 주민으로 나타났다. 교

차분석결과 행위주체에 따라 인사를 나누는 정도에 차이가 존재한다고 밝혀졌다.

[표 4-1] 행위주체 집단별 인사를 나누는 정도

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
인사를 나누며 지내십니까?	전혀 아니다	44	38	34	16	132
		12%	9%	17%	9%	11%
	아니다	44	29	9	25	107
		12%	7%	5%	14%	9%
	아닌편이다	53	50	15	24	142
		15%	12%	8%	13%	12%
	보통이다	74	115	59	30	278
		20%	27%	30%	17%	24%
	그런편이다	88	109	50	34	281
		24%	25%	26%	19%	24%
	그렇다	37	53	25	49	164
		10%	12%	13%	27%	14%
	매우 그렇다	24	38	4	2	68
		7%	9%	2%	1%	6%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		3.89	4.25	3.88	4.09	4.05
		(1.72)	(1.63)	(1.67)	(1.70)	(1.68)

다음으로 대화항목을 살펴보면, 국민임대주택 주민과 대형분양주택 주민들은 ‘그렇지 않다’와 ‘전혀 그렇지 않다’고 응답한 비율이 가장 높았다. 국민임대주택과 대형분양주택 주민들은 이웃관계의 단계가 인사에서 대화로 올라감에 따라 부정 응답의 비율이 높아져, 상대적으로 높은 단계의 이웃관계를 상당수 맺고 있지 않음을 알 수 있다. 장기전세주택 주민들은 ‘보통이다’와 ‘그런 편이다’라는 응답의 비율이 가장 높아, 국민임대주택과 대형분양주택 주민과는 다른 행태를 보여주었다. 장기전세주택 주민들은 높은 단계의 이웃관계를 상당수 맺고 있다고 할 수 있다. 소형분양주택 주민들은 ‘보통이다’, 다음으로 ‘전혀 그렇지 않다’는 응답이 높은 비율로 나와, 이웃관계의 단계가 높아지면서 나타나는 효과가 정규적이지 않음을 보여준다. 높은 단계의 이웃관계를 맺고 있는 응답자가 존재하는 한편, 국민임대주택과 대형분양주택 주민들처럼 높은 단계의 관

계를 맺지 않는 사람들도 다수 존재하는 것으로 볼 수 있다. 교차분석결과 행위주체에 따라 대화를 나누는 정도에 차이가 존재한다고 밝혀졌다.

[표 4-2] 행위주체 집단별 대화를 나누는 정도

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
대화를 나누며 지내십니까?	전혀 아니다	69	47	45	30	191
		19%	11%	23%	17%	16%
	아니다	73	36	30	41	180
		20%	8%	15%	23%	15%
	아닌편이다	57	75	24	29	185
		16%	17%	12%	16%	16%
	보통이다	64	100	47	29	240
		18%	23%	24%	16%	20%
	그런편이다	50	93	34	26	203
		14%	22%	17%	14%	17%
	그렇다	30	43	16	23	112
		8%	10%	8%	13%	10%
	매우 그렇다	21	38	0	2	61
		6%	9%	0%	1%	5%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		3.35	4.01	3.22	3.32	3.57
		(1.80)	(1.70)	(1.65)	(1.70)	(1.75)

마지막으로 도움을 주고받는 정도에 대한 응답을 살펴보면 전체적으로 ‘전혀 그렇지 않다’에 가장 많은 응답 비율이 집중되어 있으며, 과반수가 부정응답, 즉 도움을 주고받는 정도의 관계는 맺고 있지 않다고 한 것으로 나타났다. 국민임대, 장기전세, 소형분양, 대형분양 집단별 응답비율도 모두 전체의 경향을 따른다. 대화 단계에서도 부정응답비율이 상대적으로 높았던 국민임대와 대형분양 집단은 도움에 대한 응답에서 30% 이상의 응답자가 ‘전혀 그렇지 않다’는 응답을 선택하여, 두 집단이 높은 단계의 관계는 맺고 있지 않음을 다시 한 번 확인할 수 있다. 두 집단은 도움의 단계에서도 장기전세, 소형분양 집단과 차이를 보였는데, 장기전세와 소형분양의 응답 중 두 번째로 높은 비율을 차지한 것은 ‘그렇지 않은 편이다’로 다소 부정으로 나타났다. 교차분석결과 행위주체에 따라 도움을 나누는 정도에 차이가 존재한다고 밝혀졌다.

[표 4-3] 행위주체 집단별 도움을 주고받는 정도

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
도움을 나누며 지내십니까?	전혀 아니다	112	100	48	66	326
		31%	23%	24%	37%	28%
	아니다	90	67	39	41	237
		25%	16%	20%	23%	20%
	아닌편이다	57	81	45	39	222
		16%	19%	23%	22%	19%
	보통이다	50	76	42	5	173
		14%	18%	21%	3%	15%
	그런편이다	31	44	17	25	117
		9%	10%	9%	14%	10%
	그렇다	9	34	4	4	51
		2%	8%	2%	2%	4%
	매우 그렇다	15	30	1	0	46
		4%	7%	1%	0%	4%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		2.68	3.28	2.78	2.41	2.88
		(1.66)	(1.85)	(1.40)	(1.46)	(1.69)

이웃관계 측정 항목에 대하여 종합적으로 정리하면, 모든 항목에서 집단별 응답 분포에 차이가 나타나는 것으로 밝혀졌다. 가장 뚜렷한 차이를 보이는 항목은 대화항목으로 장기전세, 소형분양, 그리고 국민임대와 대형분양별로 대화를 나누는 정도의 관계를 맺는 데 서로 다른 경향을 나타냈다.

항목별로 살펴보면, 인사를 나누는 정도의 전체 평균은 4.05로 보통 정도의 인사를 나눈다고 응답하였고, 대화(3.57)와 도움(2.88)으로 갈수록 단지 내 주민들과 대화나 도움을 주고받지 않는다는 응답이 대다수를 차지하는 것으로 나타났다. 집단별로 살펴보면 모든 항목에서 장기전세 주민들이 가장 높은 평균값을 나타내, 이웃관계의 단계에 상관없이 교류하는 주민들이 많음을 알 수 있다. 대형분양 주민들의 경우, 대화에서는 장기전세 다음으로 높은 평균값을 가지고 있었으나, 도움에서는 행위주체 집단 중 가장 낮은 평균값을 나타내, 이웃관계의 단계가 높아짐에 따라 교류의 정도가 가장 많이 줄어드는 것을 확인할 수 있다.



[그림 4-1] 행위집단별 평균_이웃관계 측정 항목

2) 동질의식 측정 항목

먼저 단지 주민들을 같은 단지 내에 사는 이웃이라고 생각하는 정도에 대해 질문한 데에 대한 행위주체별 응답비율은 다음 표 4-4와 같다. 전체적으로 ‘그렇다’, ‘그런 편이다’에 대한 응답 비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 국민임대와 장기전세 주민들의 집단별 응답비율은 전체 응답 비율과 동일한 경향을 가진다. 단지 주민들은 같은 단지 내에 사는 이웃이라고 생각하는 비율이 높은 것이다. 행위주체가 소형분양주택의 주민들인 경우에는, ‘그런 편이다’라고 응답한 비율이 가장 높았으며, 그 다음으로 ‘보통이다’와 ‘그렇다’가 동일한 비율로 뒤를 잇는다. 대형주택 주민들은 ‘그렇다’라고 응답한 비율이 가장 높았는데, 그 다음으로 ‘보통이다’라는 응답의 비율이 높았다. 그래도 ‘보통이다’와 ‘그런 편이다’를 선택한 비율에 큰 차이가 없어, 보통 이상의 긍정 응답비율이 높은 것으로 나타났다. ‘그렇다’는 응답 비율을 비교해봤을 때, 소형분양 집단을 제외한 모든 행위주체 집단들은 집단 내 30%이상의 비율을 차지함을 알 수 있다. 교차분석 결과 행위주체별 같은 단지 내 이웃으로 인식하는 정도에 대한 응답에 차이가 존재한다고 나온다.

[표 4-4] 행위주체 집단별, 단지주민을 같은 단지 내 이웃으로 인식하는 정도

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
단지 주민을 같은 단지내 이웃 으로 생각하 십니까?	전혀 아니다	6	5	8	0	19
		2%	1%	4%	0%	2%
	아니다	7	2	8	0	17
		2%	0%	4%	0%	1%
	아닌편이다	20	5	4	17	46
		5%	1%	2%	9%	4%
	보통이다	65	111	53	49	278
		18%	26%	27%	27%	24%
	그런편이다	90	141	67	46	344
		25%	33%	34%	26%	29%
	그렇다	133	138	53	59	383
		37%	32%	27%	33%	33%
	매우 그렇다	43	30	3	9	85
		12%	7%	2%	5%	7%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		5.19	5.12	4.70	4.97	5.05
		(1.28)	(1.06)	(1.28)	(1.09)	(1.18)

[표 4-5] 행위주체 집단별, 단지주민과 생활수준이 비슷하다고 인식하는 정도

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
단지 주민과 생활 수준이 비슷 하다고 생각하 십니까?	전혀 아니다	16	11	6	6	39
		4%	3%	3%	3%	3%
	아니다	42	24	26	22	114
		12%	6%	13%	12%	10%
	아닌편이다	77	69	42	37	225
		21%	16%	21%	21%	19%
	보통이다	90	145	62	69	366
		25%	34%	32%	38%	31%
	그런편이다	93	101	51	31	276
		26%	23%	26%	17%	24%
	그렇다	37	63	9	13	122
		10%	15%	5%	7%	10%
	매우 그렇다	9	19	0	2	30
		2%	4%	0%	1%	3%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		3.96	4.31	3.78	3.80	4.03
		(1.40)	(1.32)	(1.19)	(1.24)	(1.33)

다음으로, 단지주민과 생활수준이 비슷하다고 인식하는 정도를 행위주체별로 살펴보면 표 4-5와 같다. 전체 응답 중에서는 ‘보통이다’, ‘그런 편이다’가 높은 비율을 나타낸다. 국민임대, 장기전세, 소형분양 집단 내 응답분포를 살펴보면, ‘보통이다’와 ‘그런 편이다’에 높은 비율의 응답이 분포하여 전체의 경향과 동일함을 알 수 있다. 하지만 대형분양의 경우, ‘그런 편이다’라는 응답보다 ‘아닌 편이다’라는 응답의 집단 내 비율이 더 높아, 단지 내 주민들과 생활수준이 동질하지 않은 편이라고 인식하는 비율이 더 높은 것으로 나타났다. ‘아닌 편이다’와 ‘아니다’, 부정 응답의 비율을 집단별로 비교했을 때에는 장기전세는 다른 집단에 비해 부정 응답의 비율이 낮은 것으로 나타난다. 이를 통해, 장기전세에 거주하는 사람들은 다른 주택에 거주하는 사람들보다 단지 주민들과 생활수준에 차이를 느끼는 비율이 낮음을 알 수 있다. 평균값에서 확인해보면, 장기전세주택의 응답 평균값만이 4점 이상을 나타내고 있어, 행위주체별 응답 비율의 차이와 동일한 경향을 나타내준다.

세 번째로, 단지주민과 생활양식이 비슷하다고 인식하는 정도를 살펴보면, 전체적으로 ‘보통이다’, ‘아닌 편이다’의 응답이 가장 높은 비율로 나타났으며, 이러한 경향이 모든 행위주체별 집단에 걸쳐 비슷하게 나타나고 있음을 알 수 있다. 모든 집단에서 상위 비율을 차지하는 응답은 같으나, 국민임대, 장기전세, 소형분양주택 주민들은 ‘아닌 편이다’라고 응답한 비율보다 ‘보통이다’라고 응답한 비율이 높게 나타나고, 대형주택 주민 집단 내에서는 ‘보통이다’라고 응답한 비율보다 ‘아닌 편이다’라고 응답한 비율이 더 높게 나타난다. 대형분양주택 주민들 중에는 단지 내 주민들과 본인의 생활양식이 비슷하지 않다고 생각하는 비율이 높은 것이다.

전체 평균값을 보면 대형주택보다 소형분양주택이 평균값이 더 낮은 것을 볼 수 있는데, 이는 소형주택 주민들 중 생활양식이 비슷하다는 긍정 응답을 한 비율이 다른 집단에 비해 적기 때문이다.

[표 4-6] 행위주체 집단별, 단지주민과 생활양식이 비슷하다고 인식하는 정도

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
단지 주민과 생활 양식이 비슷 하다고 생각하 십니까?	전혀 아니다	15	13	10	13	51
		4%	3%	5%	7%	4%
	아니다	41	67	35	18	161
		11%	16%	18%	10%	14%
	아닌편이다	100	69	42	63	274
		27%	16%	21%	35%	23%
	보통이다	119	160	82	53	414
		33%	37%	42%	29%	35%
	그런편이다	58	59	22	22	161
		16%	14%	11%	12%	14%
	그렇다	21	54	5	10	90
		6%	13%	3%	6%	8%
	매우 그렇다	10	10	0	1	21
		3%	2%	0%	1%	2%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		3.73	3.90	3.44	3.48	3.71
		(1.29)	(1.38)	(1.14)	(1.24)	(1.30)

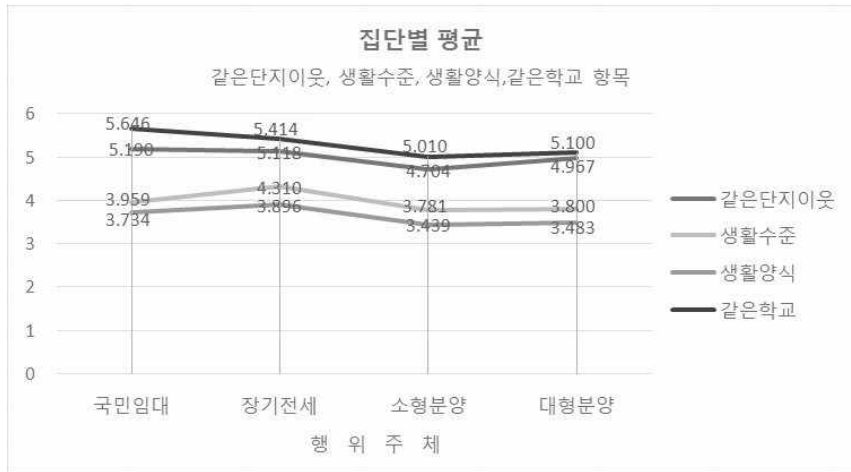
마지막으로, 나의 자녀가 단지 내 주민들의 자녀와 같은 학교 다니는 것을 괜찮게 생각하는 정도에 대해서 측정한 항목으로, 응답비율 및 평균값은 표 4-7과 같다. 전체평균 5.37 수준의 응답을 보여, 전반적으로 긍정적으로 생각한다는 것을 알 수 있다. 전체적인 응답 비율의 분포를 보면, ‘그렇다’, ‘그런 편이다’인 긍정 응답에 높은 비율을 나타내고 있다. 모든 행위주체 집단에서 집단 내 응답 비중이 가장 높은 답변은 ‘그렇다’로 자녀의 학교에 대하여 긍정적인 견해를 가진 응답자들이 집단별로 상당수 존재함을 알 수 있다. 하지만 국민임대와 장기전세 주민들은 ‘그렇다’의 응답 비율이 그 다음으로 높은 반면, 소형분양과 대형분양 주민들은 ‘보통이다’라고 응답한 비율이 그 다음으로 높았다. ‘보통이다’라고 응답한 비율이 국민임대는 9%, 장기전세는 16%인 것과 비교해보았을 때 매우 큰 차이라고 볼 수 있다. 모든 집단에 걸쳐 자녀들이 같은 학교에 다니는 것에 대하여 괜찮다고 응답한 비율이 가장 높기는 하나, 국민임대, 장기전세에 비해 소형분양, 대형분양 주민들이 ‘보통’정도라고 생각하

는 비율이 훨씬 높아 행위주체 집단 간 응답 비율과 경향에 일부 차이가 존재함을 확인할 수 있다. 소형분양과 대형분양 주민들 내에는 자녀들이 같은 학교에 다니는 것에 대해서 좋게 생각하는 사람만큼, 긍정도 부정도 아닌 정도로 생각하는 사람도 다수 존재한다는 것이다.

[표 4-7] 행위주체 집단별, 자녀들이 같은 학교에 다녀도 괜찮다는 정도

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
자녀들 같은 학교 다녀도 괜찮으 십니까?	전혀 아니다	4	6	0	4	14
		1%	1%	0%	2%	1%
	아니다	4	6	4	1	15
		1%	1%	2%	1%	1%
	아닌편이다	6	3	6	6	21
		2%	1%	3%	3%	2%
	보통이다	32	69	58	54	213
		9%	16%	30%	30%	18%
	그런편이다	100	112	52	27	291
		27%	26%	27%	15%	25%
	그렇다	129	176	68	73	446
		35%	41%	35%	41%	38%
	매우 그렇다	89	60	8	15	172
		24%	14%	4%	8%	15%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		5.65	5.41	5.01	5.10	5.37
		(1.16)	(1.15)	(1.06)	(1.26)	(1.18)

동질의식을 측정하기 위한 항목들을 종합적으로 살펴보면, 자녀들이 같은 학교에 다녀도 괜찮다는 인식에서 전체적인 동질감 수준이 가장 높은 것으로 나타난다. 그 다음으로는 같은 단지 이웃, 생활수준, 생활양식에 대한 동질감 순으로 나타난다. 같은 학교, 같은 단지 이웃에 대한 동질감에 대해서는 국민임대, 장기전세, 대형분양, 소형분양 순으로 나타나며, 생활수준 및 양식에 대하여 동질감을 느끼는 정도는 장기전세, 국민임대, 대형분양, 소형분양 순으로 나타난다. 지역성에 가까운 항목에서는 단지주민 전체에 대하여 국민임대가 더 높은 동질감을 느끼며, 심리적인 동질감에 가까운 항목에서는 단지주민 전체에 대하여 장기전세의 동질감이 보다 높게 나타난다고 볼 수 있다.



[그림 4-2] 행위집단별 평균_동질의식 측정 항목

3) 애착의식 측정 항목

먼저 단지 내 주민들이 공동생활규칙을 준수하는 정도에 대한 질문에는 전체 평균 5점 이상의 긍정적인 인식을 보여주었다. 전체응답 중 ‘그런 편이다’, ‘보통이다’에 가장 높은 응답 비율이 나타났다. 행위주체별, 주민들이 공동생활규칙을 준수한다고 생각하는 정도에 대하여 교차분석을 시행한 결과는 다음 표 4-8와 같다.

국민임대주택 주민들은 ‘그런 편이다’, ‘그렇다’의 응답 비율이 가장 높으며, 평균 점수도 가장 높은 값을 보여주었다. 국민임대주택 주민들은 단지 주민들이 공동생활규칙을 잘 지킨다고 평가하는 편으로 볼 수 있다. 장기전세와 소형분양 주민들은 모두 ‘그런 편이다’와 ‘보통이다’에 가장 높은 응답 비율을 나타냈으나, 그 외 응답자들 중 장기전세 주민들은 긍정 응답을 한 비율이 높은 반면, 소형분양 주민들은 부정 응답을 한 비율이 높게 나타났다. 장기전세주택에 거주하는 주체들은 소형분양주택에 거주하는 주체들보다 높은 비율로 단지 주민들이 공동생활규칙을 잘 지킨다고 생각한다는 것이다. 평균값을 보면, 장기전세의 전체평균은 국

민임대 다음으로 두 번째로 높지만, 소형분양의 전체평균은 집단 중에 가장 낮은 것으로 나타났다. 대형분양 주민들은 ‘보통이다’와 ‘그렇다’에 각각 30% 이상의 응답 비율을 보여주어, 응답자별 인식이 정규분포를 따르는 것은 아니지만 단지 주민들의 공동생활규칙 준수 정도에 긍정 응답을 한 주체들이 대다수 존재함을 알 수 있다.

[표 4-8] 행위주체 집단별, 주민들이 공동생활규칙을 준수하는 정도 평가

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
주민들 공동 생활 규칙을 준수하 다고 생각하 십니까?	전혀 아니다	2	8	3	0	13
		1%	2%	2%	0%	1%
	아니다	5	19	5	12	41
		1%	4%	3%	7%	3%
	아닌편이다	18	9	30	14	71
		5%	2%	15%	8%	6%
	보통이다	88	163	71	59	381
		24%	38%	36%	33%	33%
	그런편이다	145	146	76	34	401
		40%	34%	39%	19%	34%
	그렇다	90	59	9	55	213
		25%	14%	5%	31%	18%
	매우 그렇다	16	28	2	6	52
		4%	6%	1%	3%	4%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		4.93	4.64	4.26	4.69	4.68
		(1.04)	(1.19)	(1.00)	(1.26)	(1.15)

다음으로 주민들이 주차, 방법, 치안 등 단지 관리에 가지는 정도에 대해 물었을 때, 전체적으로 ‘보통이다’와 ‘그런 편이다’라고 응답한 비율이 가장 높았다. 행위주체 집단 내 응답의 비율도 전체적인 경향과 동일하게 나타남을 알 수 있다. 단지 내 주민들이 단지 관리에 보통이상의 관심을 가지고 있다고 평가하고 있다는 것이다. 행위주체 집단 간에 차이를 보이는 것은 ‘그렇다’에 대한 응답의 비율로 소형주택 집단이 다른 집단에 비해 매우 낮은 비율의 응답자가 그렇다고 응답했음을 알 수 있다.

[표 4-9] 행위주체 집단별, 주민들이 단지관리에 관심은 가지는 정도 평가

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
주민들 단지 관리에 관심을 가진다 생각하 십니까?	전혀 아니다	4	13	0	0	17
		1%	3%	0%	0%	1%
	아니다	13	13	6	9	41
		4%	3%	3%	5%	3%
	아닌편이다	17	53	17	13	100
		5%	12%	9%	7%	9%
	보통이다	144	159	82	62	447
		40%	37%	42%	34%	38%
	그런편이다	108	103	75	52	338
		30%	24%	38%	29%	29%
	그렇다	65	67	13	43	188
		18%	16%	7%	24%	16%
	매우 그렇다	13	24	3	1	41
		4%	6%	2%	1%	3%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		4.61	4.44	4.41	4.61	4.52
		(1.12)	(1.30)	(0.91)	(1.10)	(1.16)

[표 4-10] 행위주체 집단별, 주민들이 단지운영에 관심은 가지는 정도 평가

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
주민들 단지 운영에 관심을 가진다 생각하 십니까?	전혀 아니다	19	22	4	4	49
		5%	5%	2%	2%	4%
	아니다	35	34	18	18	105
		10%	8%	9%	10%	9%
	아닌편이다	96	98	68	28	290
		26%	23%	35%	16%	25%
	보통이다	122	147	60	74	403
		34%	34%	31%	41%	34%
	그런편이다	49	77	36	42	204
		13%	18%	18%	23%	17%
	그렇다	38	41	10	14	103
		10%	9%	5%	8%	9%
	매우 그렇다	5	13	0	0	18
		1%	3%	0%	0%	2%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		3.77	3.92	3.69	3.97	3.84
		(1.32)	(1.35)	(1.10)	(1.14)	(1.27)

다음으로, 동대표 선출, 관리비 사용 등 단지 운영에 주민들이 관심을 가지는 정도에 대한 응답을 살펴보면 표 4-10과 같다. 전체 응답 중 가장 높은 비율을 차지하는 응답은 ‘보통이다’, ‘아닌 편이다’순으로 나타난다.

국민임대와 장기전세 집단 내 응답 비율은 전체의 경향과 비슷하다. 각 집단 내에서 다수가 주민들의 단지 운영에 대한 관심도를 보통이라고 평가하는 동시에, 보통에 못 미치는 수준이라는 평가도 존재한다는 것이다. 소형분양 집단의 경우, ‘아닌 편이다’의 응답 비율이 ‘보통이다’보다 높아, 집단 내 다수가 주민들의 단지운영에 대한 관심도를 보다 낮게 평가하고 있음을 알 수 있다. 대형분양의 경우, ‘그런 편이다’에 대한 응답의 비율이 높게 나타나, 다른 집단과는 달리, 주민들의 단지운영에 대한 관심도를 보다 높게 평가하고 있음을 알 수 있다.

마지막으로 단지 주민들이 주변지역 재개발, 도로 건설 등 해당 단지에 영향을 끼칠 수 있는 주변 이슈에 대한 관심도에 대하여 질문한 것에 대한 행위주체별 응답의 비율은 다음 표 4-11과 같다. 전체적으로 ‘그런 편이다’, ‘보통이다’에 가장 높은 비율로 응답하였다. 소형분양주택과 대형분양주택, 장기전세주택 주민들은 전체적인 경향을 따르나, 국민임대주택 주민들은 전체적인 경향보다 긍정적으로 평가한다. 국민임대의 경우는 ‘그렇다’라고 응답한 비율이 30%로, 다른 집단이 ‘그렇다’고 응답한 비율보다 2배 이상이다. 국민임대주택 주민들은 단지 주민들이 주변지역 이슈에 많은 관심을 가지고 있다고 평가한다고 해석할 수 있다.

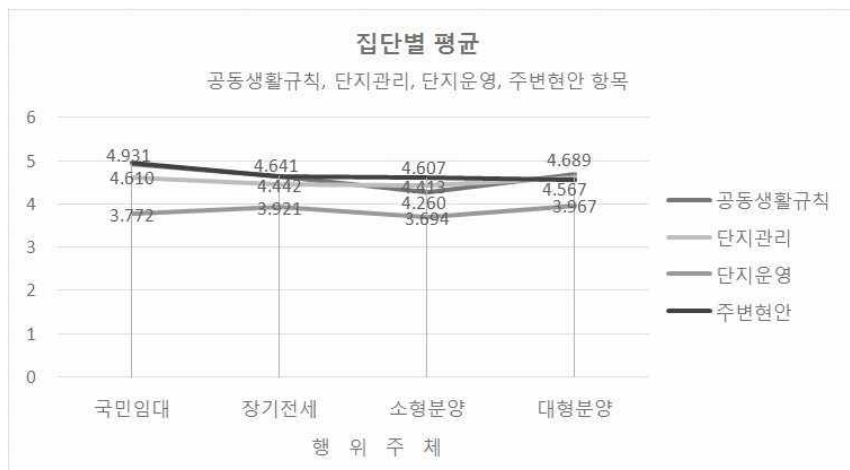
‘아닌 편이다’라고 응답한 비율을 비교해봤을 때는 소형분양주택과 대형분양주택이 다른 집단에 비해 높은 비율로 ‘아닌 편이다’고 응답한 것으로 나타난다. 단지 주민들이 주변지역 이슈에 관심이 없는 편이라고 생각하는 주체들은 대개 소형분양과 대형분양 집단에 속할 확률이 높다는 것이다.

공동생활규칙, 단지관리, 단지운영, 주변현안에 대한 관심정도를 측정한 내용을 종합해보면, 단지운영을 제외한 항목에 대해서는 보통이상

[표 4-11] 행위주체 집단별, 주민들이 주변현안에 관심을 가지는 정도 평가

질문 및 응답		행위주체				전체
		국민임대	장기전세	소형분양	대형분양	
주민들 주변 현안에 관심을 가진다고 생각하 십니까?	전혀 아니다	4	6	0	0	10
		1%	1%	0%	0%	1%
	아니다	12	15	12	7	46
		3%	3%	6%	4%	4%
	아닌편이다	25	40	32	28	125
		7%	9%	16%	16%	11%
	보통이다	90	143	35	49	317
		25%	33%	18%	27%	27%
	그런편이다	93	132	74	61	360
		26%	31%	38%	34%	31%
	그렇다	109	57	28	22	216
		30%	13%	14%	12%	18%
	매우 그렇다	31	39	15	13	98
		9%	9%	8%	7%	8%
전체		364	432	196	180	1172
		100%	100%	100%	100%	100%
평균(표준편차)		4.94	4.64	4.61	4.57	4.72
		(1.28)	(1.27)	(1.30)	(1.22)	(1.28)

의 관심, 즉 애착심이 있다고 평가하고 있다. 각 항목 간 평균이 크게 차이나진 않아, 이웃관계와 동질의식을 구성했던 항목들과는 다르게 항목들 간의 단계를 명확히 해석하기는 어렵다. 다만 주민들의 단지운영에 대한 관심도가 다른 항목에 비해 낮게 평가된 것을 확인할 수 있다.



[그림 4-3] 행위집단별 평균_애착의식 측정 항목

이는 단지운영에 대한 관심을 가지기 위해서는 높은 수준의 애착심을 필요로 함을 의미한다. 즉 애착의식 측정 항목들 중 높은 수준의 애착심을 확인하기 위한 항목으로 볼 수 있다는 것이다.

단지운영 외 항목에 대해서는 국민임대 주민들이 장기전세 주민들에 비해 단지 전체 주민의 애착심을 높게 평가한다. 또한 소형분양주택보다는 대형분양주택에 거주하는 사람이 단지 주민들의 애착심을 높게 평가한다. 기타 주체들 간의 관계는 각 항목마다 평균값에 따른 순위가 달라지기 때문에, 행위주체에 따른 일관적인 방향성을 찾기 어렵다.

2. 근린의식 항목별 행위주체와 행위대상 간의 관계

이상 각 집단이 가지고 있는 항목별 인식 차이를 비교해 보았다면, 이제는 행위주체별 인식이 행위대상에 따라 차이가 존재하는지를 분석하고자 한다. 근린의식의 항목별 평균값을 행위대상별로 세분화하여 나타내고, 이에 대한 차이를 검정하기 위해 일원배치분산분석을 시행하였다.⁹⁾ 각 표에서 전체평균값은 앞서 분석한 항목의 행위주체별 평균값을 의미하며, 이는 행위주체집단 내 행위대상별 평균값을 비교하는데 기준값으로 사용하였다.

1) 이웃관계 측정 항목

단지 내 주민들과 인사, 대화, 도움을 나누는 정도를 측정한 항목에서 행위대상별 점수를 각 집단별로 비교한 결과는 다음 표 4-12과 같다. 먼저 인사 항목을 보면, 모든 집단이 자신이 속한 집단(이하 ‘본인집단’)의 주민들과 평균 이상의 정도로 인사를 나눈다고 응답한 것을 알 수 있

9) 분산분석에 앞서 Levene 통계량을 통해 분산의 동질성을 검정하였으며, 국민임대와 장기전세가 행위주체 그룹일 때의 ‘도움’을 제외한 모든 항목들에 대해 행위주체별 행위대상 간 분산의 동질성을 확인하였다. (95%수준에서 분산이 동질하다는 귀무가설 채택)

다. 그 중에서 행위대상별 평균에 유의미한 차이가 도출된 집단은 국민임대, 장기전세 거주민들로 분양주택 거주민들과 인사하는 정도보다 본인집단의 주민들과 통계적으로 유의미하게 더 많은 인사를 나눈다고 응답하였다. 장기전세의 경우, 분양주택 거주민들뿐만 아니라, 국민임대주택의 주민들보다도 본인집단과 더 많이 인사를 나눈다고 응답하였다.

[표 4-12] 행위주체 및 행위대상별 이웃관계 측정 항목 평균점수 비교분석

구분	행위대상 행위주체	전체 평균	행위대상별 평균점수				F값	유의 확률	사후검증
			국민임대 (a_t)	장기전세 (b_t)	소형분양 (c_t)	대형분양 (d_t)			
인사	국민임대(a_s)	3.893	4.549	3.879	3.747	3.396	7.572	.000	$a_t > c_t, d_t$
	장기전세(b_s)	4.248	4.194	4.861	4.056	3.880	7.832	.000	$b_t > a_t, c_t, d_t$
	소형분양(c_s)	3.883	3.837	3.796	4.041	3.857	.206	.892	
	대형분양(d_s)	4.089	3.822	3.867	4.067	4.600	2.029	.112	
대화	국민임대(a_s)	3.349	3.912	3.440	3.220	2.824	6.028	.001	$a_t > c_t, d_t$
	장기전세(b_s)	4.012	3.981	4.574	3.880	3.611	6.381	.000	$b_t > a_t, c_t, d_t$
	소형분양(c_s)	3.219	3.163	3.265	3.245	3.204	.037	.991	
	대형분양(d_s)	3.317	3.067	3.089	3.200	3.911	2.576	.055	
도움	국민임대(a_s)	2.684	3.209	2.802	2.505	2.220	6.184	.000	$a_t > c_t, d_t$
	장기전세(b_s)	3.275	3.157	4.083	3.056	2.806	10.515	.000	$b_t > a_t, c_t, d_t$
	소형분양(c_s)	2.781	2.776	2.735	2.878	2.735	.112	.953	
	대형분양(d_s)	2.411	2.311	2.356	2.378	2.600	.345	.793	

대화 항목에서도 역시 본인이 속한 집단들과 가장 높은 정도로 대화를 나누며 지낸다는 것을 알 수 있다. 다만, 인사와 다른 점은 국민임대주택 거주민과 소형분양주택 거주민은 본인집단뿐만 아니라 장기전세 주민들과도 평균 이상의 대화를 나눈다고 응답한 것이다. 행위대상에 따라서 차이를 보인 집단은 인사 항목과 동일하게 국민임대, 장기전세 집단이며 여기서 보여주는 차이의 특성은 인사의 그것과 동일하다.

도움 항목에서도 여전히 본인이 속한 집단들과 가장 높은 정도로 도움을 주고받으며 지낸다는 것을 알 수 있다. 국민임대주택만이 본인집단 외에 장기전세와도 집단 내 평균이상의 정도로 도움을 주고받는다 고 응답하였다. 행위대상에 따라서 차이를 보인 집단은 이웃관계의 다른 항목과 동일하게 국민임대, 장기전세 집단이며 여기서 보여주는 차이의 특

성은 인사 및 도움의 그것과 동일하다.

전체적으로 살펴보면, 본인집단과의 인사, 대화, 도움을 나누는 정도가 가장 강한 것으로 나타난다. 특히 장기전세의 경우, 그 경향이 매우 두드러지는 것으로 나타났다. 국민임대는 본인집단과 인사, 대화, 도움을 나누는 정도와 장기전세 주민들과 그 것들을 나누는 정도에 차이가 없다고 인식한 반면, 장기전세는 꾸준히 본인집단과의 이웃관계 항목별 정도가 가장 높다고 인식하였기 때문이다. 또한 대화, 도움의 항목을 살펴보면 장기전세 주민들이 본인이 속한 집단과 대화, 도움을 나누는 정도를 제외한 모든 값이 보통수준(4) 이하의 값을 가지는 것으로 나타나, 대화나 도움을 실제로 주고받는다든 긍정적인 응답을 한 집단은 장기전세 뿐임을 알 수 있다.

2) 동질의식 측정 항목

다음으로 같은 단지 내 이웃으로 인식하는 정도, 생활수준 및 양식에 대해 동질성을 느끼는 정도, 자녀들이 같은 학교에 다니는 것에 찬성하는 정도를 측정한 항목에 대하여 행위대상별 평균점수를 나타냈다.

표 4-13을 보면 동질의식을 측정한 네 개의 항목에서도 먼저 살펴보았던 이웃관계 측정 항목에서 나타났던 것처럼 본인집단과의 점수가 가장 높은 경향을 가짐을 알 수 있다.

같은 단지이웃 항목을 살펴보면, 본인집단에 가장 높은 점수를 부여하는 전체적인 경향성에 더불어 국민임대와 장기전세 거주민들은 모두 서로에게 평균 이상의 점수를 부여하였고, 소형분양의 경우는 대형분양 거주민들에게 평균 이상의 점수를 부여한 것을 볼 수 있다. 대형분양 거주민들의 경우 여전히 자신이 속한 집단에게만 평균이상의 점수를 부여한 것을 볼 수 있다. 하지만 이러한 차이들은 통계적으로 유의미할 수준은 아닌 것으로 나타났다. 전체평균분석에서는 국민임대와 장기전세 거주민들이 단지 주민들을 같은 단지 내 이웃으로 인식하는 정도가 높다고

나타났으나, 행위대상별 차이가 유의하지는 않은 것으로 나타났다. 이는 이웃관계 항목들에서는 집단전체의 평균이 높은 데에 본인의 집단과의 교류정도가 영향을 미친 것과는 다른 경향을 보여주는 것이라 할 수 있다

[표 4-13] 행위주체 및 행위대상별 동질의식 측정 항목 평균점수 비교분석

구분	행위대상 행위주체	전체 평균	행위대상별 평균점수				F값	유의 확률	사후검증
			국민임대 (a_t)	장기전세 (b_t)	소형분양 (c_t)	대형분양 (d_t)			
같은집단지이웃	국민임대(a_s)	5.190	5.253	5.330	5.176	5.000	1.105	.347	
	장기전세(b_s)	5.118	5.167	5.278	5.046	4.981	1.675	.172	
	소형분양(c_s)	4.704	4.633	4.653	4.776	4.755	.153	.928	
	대형분양(d_s)	4.967	4.889	4.911	4.933	5.133	.478	.698	
생활수준고	국민임대(a_s)	3.959	4.396	4.176	3.758	3.505	7.925	.000	$a_t > c_t, d_t$
	장기전세(b_s)	4.310	4.231	4.602	4.352	4.056	3.334	.019	$b_t > d_t$
	소형분양(c_s)	3.781	3.490	3.694	3.980	3.959	1.903	.130	
	대형분양(d_s)	3.800	3.200	3.378	3.933	4.689	16.746	.000	$d_t > c_t, b_t > a_t$
생활양식	국민임대(a_s)	3.734	3.912	3.901	3.703	3.418	2.972	.032	
	장기전세(b_s)	3.896	3.806	4.130	3.880	3.769	1.516	.210	
	소형분양(c_s)	3.439	3.245	3.347	3.673	3.490	1.316	.271	
	대형분양(d_s)	3.483	3.000	3.244	3.533	4.156	8.147	.000	$d_t > b_t, a_t$
같은집단내외	국민임대(a_s)	5.646	5.659	5.648	5.648	5.626	.013	.998	
	장기전세(b_s)	5.414	5.435	5.454	5.398	5.370	.113	.953	
	소형분양(c_s)	5.010	5.000	5.000	5.020	5.020	.006	.999	
	대형분양(d_s)	5.100	4.978	4.978	5.156	5.289	.649	.584	

생활수준 항목을 살펴보면, 국민임대 거주민들은 본인집단뿐만 아니라 장기전세 주민들과도 생활수준 동질감에서 집단 내 평균 이상의 동질감을 느낀다고 응답하였다. 반면에, 본인집단과 느끼는 생활수준의 동질감보다 분양주택주민들에게 느끼는 생활수준의 동질감이 상대적으로 낮으며, 이는 통계적으로 유의미한 수준으로 도출되었다. 장기전세주택 주민들은 본인집단과 소형분양주택 주민들과의 동질감에 집단 내 평균 이상의 값을 부여하였으며, 행위대상별 차이를 분석하였을 때는 대형분양 주민들과의 생활수준 동질감만이 상대적으로 낮다고 밝혀졌다. 소형분양 거주민의 경우는 본인이 속한 집단과 대형분양주민들과의 동질감에 평균

이상의 값을 부여한 것으로 나타났으나, 행위대상에 따른 차이가 유의미하게 나타나지는 않았다. 대형분양 또한 본인집단과 소형분양 거주민들에게 평균 이상의 동질감을 느낀다고 응답하였는데, 소형분양 주민들과 달리 본인집단과의 동질감이 다른 어떤 집단에 속하는 주민들과의 동질감보다 높은 것으로 나타났으며, 이는 통계적으로 유의미한 차이이다. 즉, 국민임대, 장기전세 주민들은 대형분양주택 주민들과 생활수준의 이질감을 느끼는 것으로 볼 수 있으며, 대형분양주택 주민들 또한 그들과 이질감을 느끼는 것으로 나타났다.

생활양식 항목을 살펴보면, 평균값에서는 대체적으로 생활수준 항목과 비슷한 경향을 나타내는 것을 알 수 있다. 다만 행위대상별 차이가 통계적으로 유의한 수준인가를 검토했을 때는 생활수준 항목과 달리, 대형분양이 느끼는 행위대상별 동질감의 차이만이 유의미하게 도출되었다. 대형분양 거주민들은 국민임대, 장기전세 주민들과 생활수준 및 양식 차원에서 본인집단에 대한 동질감과는 비교적 낮은 동질감을 가진다고 볼 수 있다. 반면 국민임대, 장기전세 거주민들은 생활수준에서는 대형분양 주민과의 동질감이 본인집단에 느끼는 동질감보다 낮다고 평가하였으나, 생활양식에서는 그러한 차이를 유의미하게 느끼지는 못한다고 응답하였다.

3) 애착의식 측정 항목

마지막으로 애착의식에 속하는 공동생활규칙, 단지관리, 단지운영, 주변현안 항목에 대한 행위대상별 평균점수를 비교한 결과는 표 4-14와 같다. 전체적으로 살펴보면 네 개의 항목에 있어서, 장기전세를 제외한 모든 행위주체가 분양주택에게 각 집단 내 평균 이상의 값을 부여한 것을 볼 수 있다. 이는 본인집단에 높은 점수를 부여하던 이웃관계, 동질의식 항목들과는 다른 특성이다. 특히 소형분양보다는 대형분양에게 더 높은 값을 부여하였다. 주변현안항목에서 이러한 경향이 가장 뚜렷하게 나

타나는 것으로 보인다. 본인집단의 관심 및 규칙 준수정도를 가장 높게 평가하는 경향을 보이는 장기전세 주민들도 주변현안항목에 있어서는 대형분양주택과 소형분양주택이 본인집단에 비해 높은 관심을 가지고 있다고 평가하는 경향을 따르기 때문이다.

공동생활규칙, 단지관리, 단지운영 항목에서는 위에서 언급한 경향을 나타내기는 하나, 행위대상별로 유의미한 차이가 나타나지는 않는다. 3항목에 대한 행위대상별 평균점수를 전체적으로 살펴보면 공동생활규칙, 단지관리에 대해서는 보통수준 이상이라고 판단한 반면, 단지운영에 대한 관심은 보통이하라고 판단한 응답들이 많았다.

[표 4-14] 행위주체 및 행위대상별 애착의식 측정 항목 평균점수 비교분석

구분	행위대상 행위주체	전체 평균	행위대상별 평균점수				F값	유의 확률	사후검증
			국민임대 (a_t)	장기전세 (b_t)	소형분양 (c_t)	대형분양 (d_t)			
공동생활규칙	국민임대(a_s)	4.931	4.890	4.912	4.945	4.978	.125	.946	
	장기전세(b_s)	4.641	4.556	4.796	4.620	4.593	.864	.460	
	소형분양(c_s)	4.260	4.041	4.143	4.449	4.408	1.993	.116	
	대형분양(d_s)	4.689	4.533	4.511	4.733	4.978	1.340	.263	
단지관리	국민임대(a_s)	4.610	4.560	4.582	4.615	4.681	.200	.896	
	장기전세(b_s)	4.442	4.361	4.519	4.463	4.426	.279	.841	
	소형분양(c_s)	4.413	4.286	4.306	4.469	4.592	1.243	.296	
	대형분양(d_s)	4.611	4.467	4.467	4.689	4.822	1.157	.328	
단지운영	국민임대(a_s)	3.772	3.725	3.747	3.791	3.824	.101	.959	
	장기전세(b_s)	3.921	3.731	4.000	3.935	4.019	1.022	.383	
	소형분양(c_s)	3.694	3.633	3.571	3.673	3.898	.827	.481	
	대형분양(d_s)	3.967	3.756	3.822	4.022	4.267	1.846	.141	
주변현안	국민임대(a_s)	4.942	4.681	4.802	5.088	5.198	3.292	.021	
	장기전세(b_s)	4.637	4.343	4.611	4.741	4.852	3.296	.020	$d_t > a_t$
	소형분양(c_s)	4.607	4.265	4.367	4.857	4.939	3.489	.017	
	대형분양(d_s)	4.567	4.133	4.089	4.911	5.133	10.011	.000	$d_t, c_t > b_t, a_t$

주변현안 항목을 살펴보면, 모든 행위주체가 분양주민들에게 평균이상의 관심을 가지고 있다고 응답하였다. 특히 대형분양주택 주민들의 관심에 대하여 높게 평가하였는데, 장기전세의 경우 대형분양주택 주민들이 가지는 관심은 본인집단이 가지는 관심의 정도와는 유의미한 차이가

없을 것이라고 응답하였지만, 국민임대주택 주민들이 가지는 관심의 정도는 대형분양주택 주민들의 그것보다 낮을 것이라고 판단하였다. 대형분양주택 거주민들은 분양주택 거주민들이 주변현안에 대하여 가지는 관심의 정도는 국민임대 및 장기전세 주택 주민들의 관심보다는 높을 것이라고 생각하고 있었으며, 이 차이는 통계적으로 유의한 수준으로 나타났다.

제 2 절 주택유형에 따른 근린의식 요인별 차이 분석

근린의식 형성의 차이를 좀 더 요약적이고 종합적으로 검토하기 위하여, 요인분석을 통해 항목들을 요인으로 요약한다. 이를 바탕으로 행위주체 및 대상별 차이를 분석하고자 한다. 근린의식 요인별 차이에 대한 분석에서도 행위의 대상에 대한 고려 없이 응답 주체의 전반적인 근린의식 형성 특성을 살펴본 뒤, 각 행위대상에 따른 차이가 존재하는지를 검토하는 순서로 분석이 진행된다.

1. 근린의식 요인의 도출

근린의식의 형성에 차이를 좀 더 요약적이고 압축적으로 살펴보기 위해서 11개의 항목을 대상으로 요인분석을 시행하였다. 요인분석에 앞서, 설문 문항들에 대한 신뢰도 검사를 시행하였으며, 요인분석을 통해 설문의 구성을 요약하였다.

우선 측정항목의 신뢰도 분석을 시행한 결과 전체 항목의 크롬바하알파값이 0.828이며, 제외시켰을 경우 그 값이 상승하는 항목이 존재하지 않는 것으로 확인 되었다. 따라서 전체 11개의 항목에 대하여 요인분석을 시행하고자 하였다. 요인분석에 들어가기에 앞서, 요인분석의 적합성에 대하여 KMO측도와 Bartlett의 구형성 검정을 시행한 결과, KMO 측

도 값은 0.810으로 높게 나타났으며 Bartlett의 구형성 검정에서 또한 99% 수준에서 요인분석에 적합함을 나타내주었다(이희연 외, 2012).

주성분분석을 통해 요인분석을 시행하였으며, 베리믹스 방법으로 요 인구구조를 회전시켜 다음 표 4-15과 같은 요인분석결과를 얻었다. 1이상의 고유치를 가지는 3개의 요인이 추출되었으며, 세 요인의 총분산 설명력은 61.20%이다. 각 요인의 총분산 설명력은 순서대로 22.89%, 21.01%, 17.29% 이다. 각 요인별 크롬바하 알파 값은 이웃관계(.861), 동질의식(.734), 애착의식(.670)으로 나타났으며, 각 요인별 어떤 항목을 제거해도 크롬바하 알파 값이 상승하는 경우가 존재하지 않아, 현재의 요인분석 결과 상태가 최적이라 판단하고, 다음과 같이 요인을 해석하였다.

[표 4-15] 측정변수의 요인적재량

측정변수	요인		
	이웃 관계	동질 의식	애착 의식
나는 단지 내 주민들과 인사를 나누며 지낸다	.824	.179	.101
나는 단지 내 주민들과 대화를 나누며 지낸다	.881	.190	.147
나는 단지 내 주민들과 도움을 나누며 지낸다	.821	.197	.094
나는 단지 내 주민들과 같은 단지에 사는 이웃이다	.304	.573	.259
나는 단지 내 주민들과 생활수준 및 계층이 비슷하다	.185	.791	.031
나는 단지 내 주민들과 취미, 사교생활 등 생활양식이 비슷하다	.404	.647	.126
단지 내 주민의 자녀들과 나의 자녀가 같은 학교에 다녀도 괜찮다	.101	.651	.086
단지 내 주민들은 공동생활규칙을 준수한다	-.023	.494	.525
단지 내 주민들은 단지관리(주차,방법,치안)에 관심을 가진다	-.071	.404	.610
단지 내 주민들은 단지운영(동대표선출,관리비사용)에 관심을 가진다	.233	.032	.760
단지 내 주민들은 주변현안(재개발,도로건설)에 관심을 가진다	.168	.027	.738

설문항목을 구성할 때 고려했던 것과 마찬가지로 이웃관계, 동질의식, 그리고 애착의식에 관련된 항목들이 각각 요인으로 도출되었다. 제 1요인은 단지 내 주민들과 인사, 대화, 도움을 나누며 지내는 정도를 측정 한 항목으로 이웃관계요인으로 명명하였다. 제 2요인은 같은 단지에 사는 이웃으로서의 인식, 생활수준 및 계층과 생활양식의 유사성, 자녀들이 동일한 학교에 다니는 문제에 대한 거리낌 정도를 파악한 항목들로, 이

웃과의 동질감을 나타내고 있기 때문에 동질의식 요인으로 명명하였다. 제 3요인은 단지 내 주민들이 공공생활규칙을 준수하는 정도, 단지 관리 및 운영에 관심을 가지는 정도, 주변지역 이슈에 대해 관심을 가지는 정도에 대하여 평가하도록 한 항목들로, 애착의식 요인으로 명명하였다.

2. 근린의식 요인별 행위주체의 전반적인 특성

국민임대, 장기전세, 소형분양, 대형분양에 거주하는 주민들이 가진 이웃관계, 동질의식, 그리고 애착의식의 차이를 분석하기 위하여 요인점수를 바탕으로 일원배치분산분석을 시행하였다.¹⁰⁾ 각 행위주체의 요인별 평균 요인점수와 분산분석 결과는 다음 표 4-16과 같다.

[표 4-16] 행위주체별 근린의식 요인 평균점수 비교분석

구분	행위주체	평균	표준편차	F값	유의확률	사후검증
이웃관계	국민임대(a_s)	-.190	1.006	14.468	.000	$b_s > c_s, d_s, a_s$
	장기전세(b_s)	.240	.991			
	소형분양(c_s)	-.047	.948			
	대형분양(d_s)	-.141	.954			
	합계	.000	1.000			
동질의식	국민임대(a_s)	.154	.997	13.904	.000	$b_s, a_s > d_s, c_s$
	장기전세(b_s)	.096	.959			
	소형분양(c_s)	-.333	1.025			
	대형분양(d_s)	-.181	.970			
	합계	.000	1.000			
애착의식	국민임대(a_s)	.134	1.035	5.335	.001	$a_s > b_s, c_s$
	장기전세(b_s)	-.101	1.036			
	소형분양(c_s)	-.123	.933			
	대형분양(d_s)	.104	.865			
	합계	.000	1.000			

먼저 행위주체별 이웃관계 요인에 대하여 살펴보면, 집단별 평균에 유의미한 차이가 존재하는 것으로 나타났으며, 그 중에서도 장기전세 거

10) 분산분석에 앞서 Levene 통계량을 통해 분산의 동질성을 검정하였으며, 모든 요인에 대해 행위주체집단 간 분산의 동질성을 확인하였다. (95%수준에서 분산이 동질하다는 귀무가설 채택)

주민들의 이웃관계 평균이 다른 집단의 주민들에 비하여 매우 높게 나타났다. 장기전세 거주민들의 이웃관계 요인점수 평균이 전체 평균인 0을 훨씬 웃도는 것으로 나타나, 다른 집단에 비해 장기전세주택에 거주민들이 단지 내 주민들과 관계를 맺고 있는 정도가 매우 강함을 알 수 있다.

다음으로 행위주체별 동질의식 요인에 대하여 살펴보면, 집단별 평균에 유의미한 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 평균값 이상의 점수를 보여주는 국민임대, 장기전세 거주민들은 단지 내 주민들과 동질감을 강하게 느낀다고 볼 수 있다. 반면에 주택의 규모와 상관없이 분양주택 주민들은 단지 내 주민들과 동질감을 느끼는 정도가 상대적으로 낮다.

마지막으로 행위주체별 애착의식 요인에 대하여 살펴보면, 이 또한 집단별 평균 차이가 유의미함을 알 수 있다. 평균값 이상의 점수를 나타내는 집단은 국민임대, 대형분양 거주민, 두 집단이다. 이 중에서 평균 이하 값을 가지는 장기전세주택과 소형분양주택 거주민의 애착의식 정도와 유의미한 차이를 보이는 것은 국민임대 거주민의 애착의식이다. 국민임대 거주민은 단지 내 주민들의 전반적인 애착의식에 대하여 상대적으로 높게 평가하고 있다는 것이다. 대형분양 거주민들도 단지 내 주민들의 애착의식에 대하여 높게 평가하는 편이지만, 다른 주택에 거주하는 주민들이 평가하는 바와 크게 다르지 않음을 보여준다.

3. 근린의식 요인별 행위주체와 행위대상 간의 관계

이상 각 집단이 가지고 있는 전반적인 근린의식을 요인별로 비교해 보았다. 이제는 행위주체별 근린의식이 행위의 대상에 따라 차이가 존재하는지를 분석해보고자 한다. 근린의식의 요인점수를 행위대상별로 세분화하여 나타내고, 행위주체별 행위대상 간의 인식 차이를 일원배치분산분석¹¹⁾으로 검정한 결과는 다음 표 4-17과 같다.

11) 분산분석에 앞서 Levene 통계량을 통해 분산의 동질성을 검정하였으며, 모든 행위주체와 요인에 대하여 행위주체별 행위대상 간 분산의 동질성을 각각 확인하였다. (95%수준에서 분산이 동질하다는 귀무가설 채택)

[표 4-17] 행위주체 및 행위대상별 근린의식 요인 평균점수 비교분석

구분	행위대상 행위주체	전체 평균	행위대상별 평균점수				F값	유의 확률	사후검증
			국민임대 (a_t)	장기전세 (b_t)	소형분양 (c_t)	대형분양 (d_t)			
이웃관계	국민임대(a_s)	-.190	.190	-.146	-.281	-.522	8.419	.000	$a_t > c_t, d_t$
	장기전세(b_s)	.240	.206	.645	.118	-.009	9.371	.000	$b_t > a_t, c_t, d_t$
	소형분양(c_s)	-.047	-.023	-.043	-.016	-.107	.093	.964	
	대형분양(d_s)	-.141	-.232	-.201	-.199	.069	.976	.405	
동질의식	국민임대(a_s)	.154	.304	.302	.079	-.067	3.075	.028	
	장기전세(b_s)	.096	.125	.219	.095	-.054	1.519	.209	
	소형분양(c_s)	-.333	-.477	-.370	-.206	-.281	.634	.594	
	대형분양(d_s)	-.181	-.457	-.351	-.148	.233	4.701	.003	$d_t > b_t, a_t$
애착의식	국민임대(a_s)	.134	-.109	.018	.237	.389	4.317	.005	$d_t > a_t$
	장기전세(b_s)	-.101	-.300	-.127	-.047	.071	2.471	.061	
	소형분양(c_s)	-.123	-.299	-.290	-.033	.132	2.531	.058	
	대형분양(d_s)	.104	-.072	-.112	.259	.342	3.296	.022	

표에서 전체평균값은 앞서 분석한 행위주체별 근린의식 요인의 평균값을 의미하며, 이는 행위주체집단 내 행위대상별 평균값을 비교하는데 기준 값으로 사용하였다.

먼저 이웃관계를 살펴보면, 행위대상에 따른 이웃관계의 정도에 유의미한 차이를 나타낸 행위주체 집단은 국민임대, 장기전세, 총 두 집단이다. 국민임대의 경우, 국민임대와 장기전세에 거주하는 주민들과 비교적 강한 이웃관계를 가지고 있다고 응답하였다. 그 중에서도 본인집단과의 소형 및 대형 분양주택 주민들과 맺고 있는 이웃관계보다 강한 것으로 나타났으며, 이는 통계적으로 유의미한 차이이다. 장기전세 주민들은 본인집단과 매우 높은 이웃관계를 맺고 있으며, 다른 집단과는 그렇지 않은 것으로 나타났다. 이는 통계적으로 유의한 수준의 차이이다.

소형분양에 거주하는 주민들은 본인집단 내 전체평균 이상으로 국민임대, 장기전세, 본인집단과 이웃관계를 맺고 있다고 응답하였고, 대형분양 거주민의 경우, 본인집단에 거주하는 주민들과만 평균이상의 이웃관계를 맺고 있다고 응답하였다. 하지만 이러한 차이가 통계적으로 유의한 수준은 아닌 것으로 나타나, 규모에 상관없이 분양주택에 거주하는 주민

들이 맺고 있는 이웃관계는 행위대상에 대하여 유의미한 차이가 존재하지 않는 것으로 나타났다.

두 번째로 동질의식 요인을 살펴보면, 행위대상에 따라 동질의식 형성에 유의미한 차이가 존재한다고 응답한 집단은 대형분양, 하나이다. 대형분양에 거주하는 주민들은 국민임대와 장기전세 주민들과의 동질의식보다 본인집단과의 동질의식이 유의미하게 크다고 느끼는 것이다. 국민임대주택, 장기전세주택은 본인집단 외에 서로에게 동질의식이 평균보다 높은 수준이라고 응답하였으나, 분양주택과 느끼는 동질의식과 비교했을 때, 통계적으로 유의한 수준은 아니다. 소형분양 주민들은 본인집단과 대형분양주택 주민들과의 동질의식은 평균 이상이며, 그 외집단과는 평균 이하 수준으로 나타났지만, 이 차이도 통계적으로 유의한 수준은 아니다.

마지막으로 애착의식 요인을 살펴보면, 모든 행위주체 집단이 소형분양, 대형분양의 애착의식에 대하여 높은 값을 부여한 것으로 나타났다. 또한 소형분양보다는 대형분양이 좀 더 강한 애착의식이 있다고 평가하였다. 앞의 두 요인에서는 자신이 속한 집단에 비교적 높은 값을 부여하는 모습을 보였지만, 애착의식 요인에서는 행위주체에 상관없이 국민임대, 장기전세주택 거주민보다 분양주택 주민들이 단지관리 및 운영 등에 관한 애착의식이 높다고 생각하는 것으로 나타났다. 국민임대에 거주하는 주민들은 본인집단의 애착의식보다 대형분양 주민들의 그것이 유의미하게 높을 것이라고 판단하여, 행위대상별 인식 차이가 유의미함을 보여주었다.

제 3 절 주택유형에 따른 근린의식의 형성

본 절의 분석 순서는 지금까지의 연구결과를 종합하여 점유형태에 따른 특징, 규모에 따른 특징, 그리고 마지막으로 관계의 쌍방향성을 확인하는 것으로 한다. 여기서 관계의 쌍방향성이란 집단 간 근린의식의

형성에 있어, 유의미한 차이를 인식하거나 그렇지 않은 것이 상호 동일하게 나타나는 것을 의미한다. 이는 근린의식이 집단 간에 대칭적으로 형성되어 있다는 말과도 일맥상통한다. 사회적 혼합의 궁극적인 목표가 계층 간의 융화와 원만한 관계 형성을 통한 사회적 통합이라고 할 때, 사회적 배제 문제는 그 대상, 혹은 주체만의 일방적인 행위가 아니라 상호 간의 쌍방향적인 관계로 이해되어야 한다. 따라서 본 절에서는 분석 결과를 토대로 주택의 점유형태 및 규모에 따른 근린의식의 형성뿐만 아니라, 근린의식 형성의 쌍방향성을 확인하고자 한다.

1. 근린의식 요인별 주택유형 간의 관계 분석

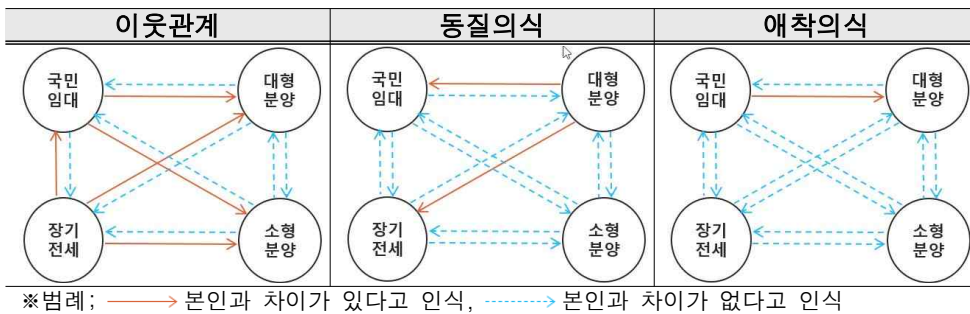
분석결과를 종합하여 보면 거주하는 주택의 점유형태 및 규모에 따라 근린의식 형성의 강도 및 범위에 차이가 존재하며, 그 차이는 근린의식을 구성하는 요인과 항목별로 다르게 나타났다. 지금까지 분석된 내용을 요인별로 요약하면 다음과 같으며, 이를 다이어그램화하여 나타낸 것은 표 4-18이다.

첫째, 이웃관계요인 및 세부항목들에서는 본인집단과 가장 강한 관계를 가지는 경향이 존재하였다. 특히, 국민임대와 장기전세주택 주민들은 행위대상별로 이웃관계를 형성하는 데에 유의미한 차이를 가지는 것으로 나타났다. 반면에 소형분양주택과 대형분양주택 거주민들은 행위대상에 따라 이웃관계를 형성하는 데에 유의미한 차이를 나타내지 않는 것으로 나타났다. 따라서 이웃관계요인에서는 국민임대, 장기전세주택 주민들이 점유형태에 따라 이웃관계 형성 대상에 대한 차이를 인지하는 것으로 나타났다. 특히 장기전세는 분양주택뿐만 아니라 국민임대와의 이웃관계 형성에 차이가 존재한다고 응답하여, 장기전세 집단의 이웃관계가 본인집단과의 관계에 매우 치중해있음을 알 수 있다.

국민임대, 장기전세가 분양주택을 인지하는 데에 규모의 차이가 나타나지 않았으며, 분양주택 내에서 규모에 따른 행태차이가 나타나지 않

왔기 때문에 주택의 규모는 이웃관계 형성에 영향을 미치지 않는 것으로 볼 수 있다. 최종적으로 관계의 쌍방향성 측면에서 봤을 때, 분양 주택 간의 이웃관계 만이 쌍방향적임이 밝혀졌다. 소형, 대형분양주택 주민들이 국민임대주택과 장기전세주택과 이웃관계를 맺는 데에 차이가 없다고 응답했음에도 불구하고, 국민임대와 장기전세 층이 분양주택에 대한 차이를 느낀다고 응답하여 서로 쌍방향적인 이웃관계를 맺고 있지 못하다. 또한 국민임대와 장기전세 주민들 간에도 장기전세주택이 국민임대와 이웃관계를 형성하는 데에 본인집단과는 차이가 있다고 응답하여, 장기전세주택과 이웃관계 형성에 본인집단과의 차이가 없다고 응답한 국민임대주택 주민들과 비대칭적으로 이웃관계 인식이 형성되어 있는 것을 확인할 수 있다.

[표 4-18] 행위주체 및 대상에 대한 근린의식 요인의 차이 다이어그램



둘째, 동질의식요인 및 세부항목들에서도 본인집단과 가장 동질감을 가지는 경향이 존재하였다. 집단별 차이를 분석한 결과를 종합해 보면, 대형분양주택에 거주하는 주민들만이 행위대상에 따라 동질의식을 느끼는 정도에 차이가 존재한다고 나타났다. 대형분양주택 주민들은 본인 집단과의 동질의식보다 국민임대, 장기전세와 느끼는 동질의식을 상대적으로 낮게 인식하였다. 즉, 점유형태의 차이에 따라서 동질의식의 차이를 인지한다는 것이다. 주택의 규모에 따른 차이를 살펴보면, 국민임대나 장기전세가 분양주택을 인지하는 데, 분양주택 간에 서로를 인지하는 데에는 규모의 차이가 존재하지 않지만, 국민임대와 장기전세를 대하는 태도

에서 규모의 차이가 나타남을 알 수 있다. 소형분양주택 주민들은 국민임대와 장기전세주택과의 동질의식 형성에 차이가 없다고 응답한 반면, 대형분양주택 주민들은 차이를 인지하였기 때문이다.

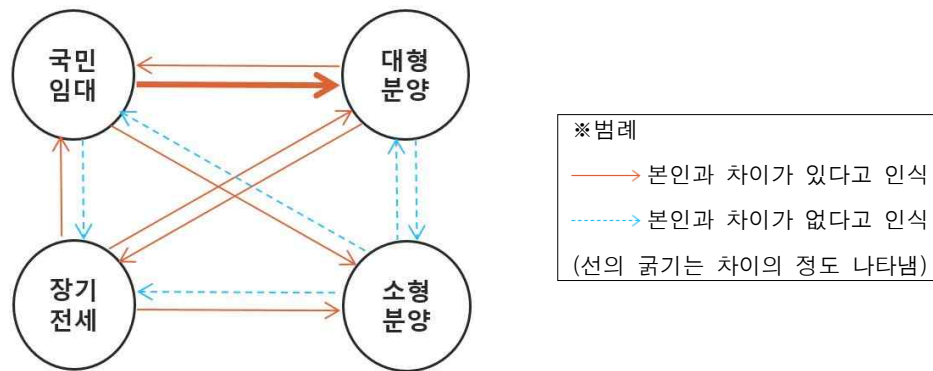
최종적으로 관계의 쌍방향성 측면에서 봤을 때, 이웃관계 형성보다는 주민들 간에 서로 쌍방향적인 동질의식을 형성하고 있는 경우가 많음을 알 수 있다. 국민임대와 장기전세, 국민임대와 소형분양, 장기전세와 소형분양, 소형분양과 대형분양은 서로에게 본인집단과 동일한 수준의 동질감을 인지하며, 이는 상호 대칭적임을 알 수 있다.

셋째, 애착의식요인 및 세부항목들에서는 행위주체에 상관없이 분양주택 주민들의 애착의식이 국민임대에 비해 높다고 생각하는 경향이 발견되었다. 그 중에서도 소형분양주택 주민보다는 대형분양주택 주민들의 애착의식을 더 높게 평가하는 경향을 보였다. 이러한 차이는 대체적으로 통계적으로 유의하지 않은 수준인데, 그 중에서 국민임대 주민들은 본인집단의 애착의식이 대형분양의 애착의식에 비해 스스로가 낮다고 평가하는 데에 통계적으로 유의미한 차이가 나타났다. 임대주택의 이러한 인식은 주택의 점유형태와 규모의 영향이 동시에 작용한 것으로 볼 수 있다. 분양주택 중에서도 대형분양주택에게만 애착의식의 차이를 느꼈기 때문이다. 이 외에 주택의 점유형태나 규모에 따른 애착의식 인지정도에 차이는 나타나지 않아, 애착의식에 대한 인지정도는 세요인 중 주택유형 간 가장 대칭적임을 알 수 있다. 국민임대주택과 대형분양주택만을 제외한 모든 관계에서, 본인 외집단의 애착의식에 대하여 본인집단과는 차이가 없다는 인식을 가지고 있기 때문이다.

2. 주택유형에 따른 근린의식 형성의 종합 분석

근린이라 함은 이웃관계, 동질의식, 그리고 애착의식이 모두 공유되는 상태를 일컫는 것이라는 이론적 토대를 바탕으로, 모든 요인에서 본인과 차이 없는 관계를 형성할 때 근린의식이 형성된 것으로 간주할 수

있다. 따라서 하나의 요인에서라도 행위대상별 차이를 인지하는 것은 전체 근린의식을 형성하는 데도 차이가 존재한다고 해석하였다. 요인별 분석결과를 최종적으로 종합하여 주택유형별 근린의식의 형성을 다이어그램화하면 다음 그림 4-4와 같다.



[그림 4-4] 주택유형별 근린의식 형성

우선, 주택의 점유형태에 따른 근린의식 형성의 차이가 다방면으로 나타나고 있음을 볼 수 있다. 국민임대주택에 거주하는 주민들은 소형분양주택과 대형분양주택 주민들과 근린의식을 형성하는 데에 본인집단과는 차이가 있다고 응답하여, 주택의 점유형태에 대한 차이를 느끼고 있는 것으로 나타났다. 장기전세주택주민들은 소형, 대형분양주택 주민들뿐만 아니라 국민임대주택 주민들과도 근린의식을 형성하는 데에 차이를 인지한다고 나타나, 주택의 점유형태에 대한 차이를 크게 느끼고 있음을 알 수 있다. 대형분양주택 주민들은 국민임대, 장기전세주택 주민들과 근린의식 형성에 있어 이질감을 느낀다고 나타났다.

다음으로, 주택의 규모에 따른 근린의식 형성의 차이가 일부 나타나는 것을 확인할 수 있다. 소형, 대형분양주택 주민들 간에 근린의식이 형성되는 데에 차이가 존재하지 않아, 분양주택 내에서 서로를 근린으로 인식하는 데에 규모의 효과는 없는 것으로 나타났다. 하지만 국민임대, 장기전세 주택과 근린의식을 형성하는 데 있어 소형분양주택과 대형분양

주택의 인식에 차이가 존재하는 것으로 나타나, 점유형태에 따른 근린의식 형성을 인지하는 데에 있어 규모의 차이가 나타남을 알 수 있다. 반면에 국민임대, 장기전세주택 주민들은 분양주택을 규모에 따라 다르게 인식하지 않는 모습을 보여주었다.

최종적으로 상호 간 근린의식 형성의 쌍방향성을 살펴보면, 상호 대칭적이지 않은 근린의식이 다수 형성되어 있음을 확인할 수 있다. 소형분양주택과 대형분양주택 사이에만 쌍방향적인 근린의식이 형성되어있다. 국민임대와 대형분양주택, 장기전세와 대형분양주택 주민들 사이의 관계는 쌍방향적이기는 하나, 서로에게 근린의식을 형성하는 데에 본인 집단과는 차이가 존재한다는 측면에서 상호 대칭적으로 나타난다. 이는 서로를 배타적으로 여기는 것으로 볼 수 있다. 국민임대와 장기전세, 국민임대와 소형분양, 장기전세와 소형분양 간에는 근린의식 형성 관계가 일방적인 것을 볼 수 있다. 소형분양주택 주민들이 국민임대와 장기전세주택 주민들과 근린의식의 형성에 차이를 느끼지 않는다고 응답하여, 사회적 배제를 시키는 주체로서의 특징을 나타내지 않았다 하더라도 여전히 쌍방향적인 관계가 형성되지는 못하고 있다고 볼 수 있다. 또한 국민임대주택 주민들은 장기전세주택과 근린의식을 형성하는 데에 차이가 없다고 응답하였으나, 장기전세주택 주민들은 그렇게 생각하지 않는다고 응답하여, 두 집단 간에도 쌍방향적인 근린의식 형성이 되고 있지 않음을 알 수 있다.

집단별로 살펴봤을 때, 근린의식 형성에 행위대상별 가장 많은 차이를 느끼는 집단은 장기전세주택에 거주민들로, 가장 적은 차이를 느끼는 집단은 소형분양주택의 거주민들로 나타났다. 장기전세주택은 근린의식을 형성하는 데 있어, 국민임대주택과도 차이를 느끼며, 소형분양주택과 대형분양주택 모두를 본인과 이질하다고 인식하는 것으로 나타났다. 반면, 소형분양주택 주민들은 어떠한 집단과도 근린의식을 형성하는 데에 차이가 없다고 응답하였다.

제 5 장 결 론

제 1 절 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 주택의 점유형태와 규모에 따른 주민들의 근린의식 형성을 비교 분석하여, 사회적 배제와 혼합 현상의 내면에 담긴 사회적 관계를 파악하고자 하였다. 그 결과 거주하는 주택의 점유형태 및 규모에 따라 근린의식 형성의 대상 및 정도의 차이가 존재하며, 그 차이는 상호 집단 간에 쌍방향적이지 않을 수 있다는 사실을 밝혔다.

본 연구의 결과를 간략하게 요약하면 다음과 같다.

첫 째, 근린의식 형성의 대상을 인식, 판단하는 데에 주택의 점유형태가 영향을 미친다. 특히 이웃관계를 형성하는 대상을 구분하는 데에 주택의 점유형태가 다방면으로 영향을 미친다.

둘 째, 주택의 규모는 배제 대상에 대한 근린의식 형성의 행태 차이에 영향을 미친다. 선행연구에서 밝혀진 바와 달리 본 연구에서는 분양주택 간의 근린의식 형성에 주택의 규모는 영향을 미치지 않는다고 밝혀졌다. 하지만 대형분양주택만이 본인집단과 비교했을 때, 국민임대주택과 장기전세주택과의 차이를 인지한다고 나타나 배제 대상을 인지하는 데 있어서는 주택 규모에 따른 차이가 존재한다고 볼 수 있다.

셋 째, 근린의식 형성에 대한 주택의 점유형태와 규모에 따른 차이는 상호 간의 쌍방향적이지 않은 관계 형성에 영향을 미친다. 상호 간의 일방적인 관계가 다수 존재한다는 사실은 행위주체와 대상 간의 근린의식이 서로 대칭적으로 형성되지 못하고 있음을 보여준다.

본 연구의 결론이 시사하는 바는 다음과 같다.

첫 째, 근린의식을 형성하는 데 있어 주택의 규모보다는 점유형태를 기반으로 행위 대상을 판단하는 경향이 크다.

둘 째, 주택의 규모에 따라 국민임대, 장기전세에 대한 호혜적 인식의 차이가 다르므로 혼합단지에는 대형분양의 입주를 지양하고, 소형분

양을 입주시키는 것이 바람직할 것이다. 사회적 배제 문제를 해결하기 위하여 물리적 혼합이 필요하다면, 분양주택 규모를 다양화하기 보다는 국민임대, 장기전세주택 주민에 대하여 이질적이지 않은 근린의식을 형성하는 소형분양과 그들을 혼합시키는 것이 보다 바람직할 것으로 기대된다.

셋 째, 사회적 관계의 활성화를 위해서는 사회적 배제 의식을 극복하는 것을 넘어, 쌍방향적인 근린의식이 형성될 수 있게 고려해야 한다. 소형분양주택이 국민임대, 장기전세를 포함하는 모든 주택유형에 대하여 근린의식을 형성하는 데에 본인집단과 차이가 없다고 나타나, 사회적 배제의 주체로서 특징을 나타내지 않는다고 하더라도, 국민임대와 장기전세 주민들이 분양주택 주민들에 대한 배타적인 인식을 가지고 있다면 성공적인 사회적 혼합이라고 말하기 어렵기 때문이다.

종합적으로, 본 연구는 주택의 유형 및 규모에 따라 발생하는 집단 간 사회적 관계 형성의 차이를 밝혀, 사회적 배제와 혼합 현상에 대한 미시적인 이해를 제공했다는 점에서 시사점을 가진다.

제 2 절 연구의 한계 및 향후 연구 방향

본 연구는 집단 간 근린의식 형성의 차이만을 밝혔을 뿐, 차이가 존재하지 않는다고 해서 집단 간의 풍부한 근린관계가 형성되리라는 확신을 할 수 없다는 데에 그 한계가 있다. 근린의식 형성에 차이를 보이지 않는 집단을 사회적 혼합의 호혜적인 계층으로만 볼 수는 없다는 것이다. 사회적 관계망 자체에 참여를 잘 하지 않고, 관심이 없는 집단으로 해석할 수도 있기 때문이다. 따라서 사회적 배제의 이해를 넘어, 풍부한 사회적 관계망의 형성에 대한 제언을 위해서는 향후에 추가적인 연구가 필요할 것이다.

■ 참고문헌

- 장대기, 1987, 『현대도시론』, 민음사
- 장대기·홍동식, 1982, “대도시의 주거환경과 근린관계형성에 관한 연구”, 한국사회학 16권, pp123-140
- 권인혜, 2007, “매입 및 건설공공임대주택 입주민의 근린의식과 주거만족에 관한 연구: 다가구매입임대주택과 영구임대주택을 중심으로”, 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 석사학위 논문
- 김남선, 1995, “아파트 단지 주민의 공동체의식형성 관련변인에 관한 연구”, 지역사회발전학회논문집 제 20권 1호, pp.93-110
- 김주진, 2008, “사회적 혼합이 거주자의 사회적 배제와 주변 주택가격에 미치는 영향” 서울대학교 환경대학원 박사 논문
- 김주진·서수진·정경일, 2005, “사회통합을 고려한 임대주택정책 및 개발사례의 특성 연구”, 국토계획, 제 40권 6호, pp.159-176
- 김철수, 2007, 『단지계획』, 기문당
- 나강열, 2007, “공공임대주택의 유형별 외부효과와 국민임대주택단지의 사회적 혼합에 대한 선호도 연구”, 한양대학교 도시공학 박사학위 논문
- 노대명, 2002, “외환 위기 이후 신빈곤 문제의 현황과 과제”, 도시와 빈곤 제58호, pp.78-92
- 박관민·송명규·이경진, 2009, “임대아파트 단지에 대한 사회적 배제의 실증연구: 용인시 동백지구를 사례로”, 도시행정학보 제 22집 3호, pp.107-131
- 백혜선, 2010, “보금자리주택단지의 사회적 통합을 위한 계획방안 연구”, 주거복지 컨퍼런스 2011, 통권, pp.326-354
- 서병현, 2012, “은평뉴타운과 발산택지개발지구의 사회혼합요소 분석”, 한양대학교 대학원 도시계획학과 석사 논문
- 서수정 외 3인, 2004, “국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구”, 대학주택공사 주택도시연구원
- 서종균, 1997, “영구임대주택, 분리와 배제의 공간”, 도시와 빈곤, 통권 제 29호, pp.5-19
- 신명호 외 7인, 2004, “사회적 배제의 관점에서 본 빈곤층 실태 연구”, 국가인권위원회

- 신운경 외 3인, 2008, “주거단지의 사회통합을 위한 해외 건축계획 사례 연구”, 대한건축학회지 제24권 제2호, pp.13-22
- 안광희, 1990, “주거지 내 도로망의 유형에 따른 거주자의 근린 의식에 관한 연구: 대구시 두류 2동 주거지역을 중심으로”, 경북대학교 대학원 석사논문
- 양동양, 2006, 『도시·주거단지계획』, 기문당
- 윤복자·이경희·이수진, 1989, “근린생활을 중심으로 한 아파트 거주자의 사회적 행태에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 제 5권 4호, pp.47-61.
- 윤성호, 2008, “한국의 빈곤과 사회적 배제의 역동적 관련성”, 공동체
- 이주현, 2011, “분양·임대아파트혼합주거단지의공간구성과사회적혼합: 하남풍산지구와 시흥능곡지구 비교연구”, 서울대학교 대학원 지리학과 석사논문
- 이혜진·이연숙·이수진, 2011, “사회적 혼합아파트 거주자의 혼합유형 선호특성과 사회적 행태 연구: 서울시 은평뉴타운을 대상으로”, 한국생태환경건축학회논문집 제 11권 5호, pp.69-77
- 이희연·노승철, 2012, 『고급통계분석론; 이론과 실습』, 법문사
- 전남진 외 3인, 2008, 『한국주거의 사회사』, 돌베개
- 정동훈·이규인·제해성, 2004, “사회적 혼합을 위한 공동주택 주거지 평형혼합에 관한 연구: 평촌신도시 목련마을을 중심으로”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 제 24권 1호, pp.215-218.
- 정성기·오세규, 2000, “Social-Mix 개념이 전제된 공동주택의 평형혼합 방법에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제 20권 2호, pp.99-102
- 진미윤, 2011, “보금자리 주택의 공급 특성과 무주택 저소득 가구를 위한 향후 주택정책 방향”, 한국주거학회논문집, 제 22권 2호, pp.21-23.
- 진미윤·이유미·김혜란, 2001, “아파트 거주자의 근린의식과 근린관계에 대한 조사 연구”, 대한건축학회논문집 17권 9호, pp.75-82
- 천현숙, 2004, “대도시 아파트 주거단지의 사회자본”, 한국사회학 제 39집 4호, pp.215-247
- 한진주, 2013.11.28., “임대 民들, 소셜믹스 싫다”, 아시아경제
- 홍두승·이동원, 1993, 『집합주거와 사회환경 : 소형 아파트단지 과밀의 사회적 함의』, 서울대학교 출판부

- 홍인옥, 2005, “영구임대주택 주민들의 사회적 배제 해결 및 사회통합 방안”, 도시와 빈곤 제 76권, pp.32-60
- Alvey, S., 2000, “Social exclusion and public sector housing policy in Scotland”, *International journal of sociology and social policy*, 20(5/6), pp.72-94.
- Bacqué, M. H., Fijalkow, Y., Launay, L., & Vermeersch, S., 2011, “Social mix policies in Paris: Discourses, policies and social effects”, *International journal of urban and regional research*, 35(2), pp.256-273.
- Bhalla, A. S., & Lapeyre, F., 1999, “Poverty and exclusion in a global world,” Basingstoke: Macmillan.
- Hunter, A., Janowitz, M., 1974, “Symbolic communities: The persistence and change of Chicago’s local communities.”, Chicago: University of Chicago Press.
- Keller, S., 1968, “The urban neighborhood: A sociological perspective.”, New York: Random House
- Ostendorf, W., Musterd, S., & De Vos, S., 2001, “Social mix and the neighbourhood effect. Policy ambitions and empirical evidence”, *Housing studies*, 16(3), pp.371-380.
- Pierson, J., 2003, *Tackling Social Exclusion*, Routledge
- Room, G., Lawson, R., & Laczko, F., 1989, “‘New poverty’ in the European Community.”, *Policy & Politics*, 17(2), pp.165-176.
- Turner, B. S., 1986, *Citizenship and capitalism: the debate over reformism*, Allen & Unwin.

■ 부록 1. 설문조사지

< 사회적 혼합 아파트에 관한 설문조사 >

안녕하십니까?

우선 바쁘신 중에도 설문조사에 응해주셔서 감사드립니다.

본 설문조사는 다양한 주택유형(임대/장기전세/분양)이 혼합된 아파트 단지에 거주하는 주민들의 의견을 바탕으로 학술연구를 진행하기 위한 것입니다. 성의껏 작성하여 주신 설문지의 결과는 혼합단지 입주민의 안정된 주거생활과 편의의 증진을 위한 연구에 소중한 자료로 사용될 것입니다.

이 설문은 개인의 비밀을 보장하기 위하여 무기명으로 작성됩니다. 또한, 설문조사에 대한 응답은 통계법 제 33조의 규정에 의거하여 통계적 목적 이외의 다른 용도로는 전혀 사용되지 않으며, 응답 내용과 관련된 개인의 견해가 외부에 알려질 우려가 없음을 알려드립니다.

감사합니다.

서울대학교 환경대학원 환경계획학과
연구자: 전 혜 영 (010-9120-8915)

※ 고령자주택: 65세 이상에게 공급하는 임대/장기전세 주택 (대개 아파트 1-3층에 위치)
 ※ 중소형분양주택: 분양면적 33평형(실평수 84㎡=약 25평) 이하인 일반분양 주택 (주택법, 상 국민주택규모 이하의 주택)

질문내용을 각 집단별로 고려하여, 본인의 생각을 응답해주시기 바랍니다.
 (한 줄에 하나의 답변을 선택하는 것으로, 중 다섯줄에 각각의 응답을 표시해주시시오.)

질문1) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들과 인사를 나누며 지내십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 나는 국민임대주택 주민들과							
2 나는 장기전세주택 주민들과							
3 나는 중소형분양주택 주민들과							
4 나는 대형분양주택 주민들과							
5 나는 고령자주택 주민들과							

질문2) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들과 친목을 위한 대화를 나누십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 나는 국민임대주택 주민들과							
2 나는 장기전세주택 주민들과							
3 나는 중소형분양주택 주민들과							
4 나는 대형분양주택 주민들과							
5 나는 고령자주택 주민들과							

질문3) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들과 도움(아이맡기기, 물건빌리기 등)을 주고받으십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 나는 국민임대주택 주민들과							
2 나는 장기전세주택 주민들과							
3 나는 중소형분양주택 주민들과							
4 나는 대형분양주택 주민들과							
5 나는 고령자주택 주민들과							

질문4) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들이 공동생활규칙을 준수한다고 생각하십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 국민임대주택 주민들은							
2 장기전세주택 주민들은							
3 중소형분양주택 주민들은							
4 대형분양주택 주민들은							
5 고령자주택 주민들은							

질문5) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들이 치안,방법,주차관리**에 신경쓴다고 생각하십니까?

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 국민임대주택 주민들은							
2 장기전세주택 주민들은							
3 중소형분양주택 주민들은							
4 대형분양주택 주민들은							
5 고령자주택 주민들은							

질문6) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들이 단지 운영(통대표선출, 관리비사용 등)에 관심을 가진다고 생각하십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 국민임대주택 주민들은							
2 장기전세주택 주민들은							
3 중소형분양주택 주민들은							
4 대형분양주택 주민들은							
5 고령자주택 주민들은							

질문7) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들이 주민지역 이슈(재개발, 도로건설 등에 관심을 가진다고 생각하십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 국민임대주택 주민들은							
2 장기전세주택 주민들은							
3 중소형분양주택 주민들은							
4 대형분양주택 주민들은							
5 고령자주택 주민들은							

질문8) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들과 같은 단지에 사는 이웃이라고 생각하십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 나는 국민임대주택 주민들과							
2 나는 장기전세주택 주민들과							
3 나는 중소형분양주택 주민들과							
4 나는 대형분양주택 주민들과							
5 나는 고령자주택 주민들과							

질문9) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들과 생활수준 및 계층이 비슷하다고 생각하십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 나는 국민임대주택 주민들과							
2 나는 장기전세주택 주민들과							
3 나는 중소형분양주택 주민들과							
4 나는 대형분양주택 주민들과							
5 나는 고령자주택 주민들과							

질문10) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들과 취미, 사교활동 등 생활양식이 비슷하다고 생각하십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 나는 국민임대주택 주민들과							
2 나는 장기전세주택 주민들과							
3 나는 중소형분양주택 주민들과							
4 나는 대형분양주택 주민들과							
5 나는 고령자주택 주민들과							

질문11) 귀하께서는 단지 내 **각 집단에 속하는 주민들의 자녀와 나의 자녀가 같은 학교에 다녀도 괜찮으십니까?**

	전혀 아니다	아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	그렇다	매우 그렇다
1 국민임대주택 자녀와							
2 장기전세주택 자녀와							
3 중소형분양주택 자녀와							
4 대형분양주택 자녀와							
5 고령자주택 자녀와							

질문12) 귀하께서는 **다양한 주택유형(임대/장기전세/분양)이 혼합된 단지에 거주하는 것에 만족하십니까?**

① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 아닌 편이다 ④ 보통이다 ⑤ 그런 편이다 ⑥ 그렇다 ⑦ 매우 그렇다

다음은 자료 분류를 위한 기본 인적사항에 대한 질문입니다. 아래 문항을 읽고 해당하는 칸에 체크해 주십시오.

1 성별	① 남자	② 여자
2 연령	① 10대 ② 20대 ③ 30대 ④ 40대 ⑤ 50대 ⑥ 60대 ⑦ 70대 이상	
3 직업	① 주부 ② 자영업 ③ 기능숙련직 ④ 판매서비스직 ⑤ 농·임·어업종사자 ⑥ 노무종사자 ⑦ 학생 ⑧ 사무직 관리직 ⑨ 전문직 ⑩ 사회직(알바/공공근로, 취로사업 등) ⑪ 무직 ⑫ 기타	
4 가구원수(본인포함)	① 1명 ② 2명 ③ 3명 ④ 4명 ⑤ 5명 ⑥ 6명 이상	
5 만가져 연령(동거)	① 동거하는 자녀 없음 ② 미취학 아동 ③ 초등학교 ④ 중·고등학교 ⑤ 대학생 이상	
6 주택유형	① 임대주택 ② 장기전세주택 ③ 일반분양주택	
7 점유형태	① 자가 ② 전/월세	
8 주택평형	① 20평형(실면적15평)이하 ② 25평형(실면적18평) ③ 33평형(실면적25평) ④ 45평형(실면적34평)이상	
9 최종학력	① 초졸 ② 중졸 ③ 고졸 ④ 대졸이상	
10 가구소득	월 평균 ()만원	

♣ 설문에 응답해 주셔서 감사합니다 ♣

Abstract

Comparison of neighborhood conscience on the housing tenure and size

JEON, Hye Young

Department of Environmental planning

The Graduate School of Environmental Planning

Seoul National University

Since social exclusion, especially in a residential area, became a merging issue, social-mix housing has been regarded as a solution to fix it. Supplying mixed-housing types in an area might be able to get together different people physically, but it doesn't ensure success of social integration. It's necessary to get close to each other emotionally as well as physically in order to being a neighbor. To examine the social exclusion problem in multidirectional view, it's required to understand social relationship between residents. For that reason, the purpose of this study is comparing of neighborhood conscience on the housing types, specifically housing tenure and size.

In this study, housing types are classified under four heads, which are low-income housing, long term deposit base housing, small-sized housing, and large-sized housing. It's categorized

according to housing tenure and size, because social exclusion in a residential area begins when people judge a person by a house she/he lives. And then, neighborhood conscience between each people in different groups is examined. Neighborhood conscience consists of neighborship, place attachment, and homogeneity. The focus of this study is finding a range of neighbor that people cognize on different housing types.

A summary of the study is as follows; first, housing tenure have a greater effect on forming a neighborhood conscience than housing size do. It means that people tend to behave based on housing tenure more than housing size to decide their neighbor. Second, one-way relationship is observed. It matters to reach social integration because there is perceived gap between subject and object of social exclusion. People living in small-sized housing hardly exclude people living in low-income housing or long term deposit base housing. People living in social housing, however, have tendency not to form neighborhood conscience with people living in housing for instalment sale.

It is a significant fact that neighborhood conscience is formed differently according to housing tenure, and size as well. This finding contributes to provide extended view about social-mix housing and social integration, which is microscopical and internal access to social exclusion phenomenon.

◆ Key-words: Neighbor conscience, Housing tenure, Housing size, Social exclusion, Social mix, Social relationship, Social-mix housing

◆ Student number : 2012-22058

